

PROAKTIV

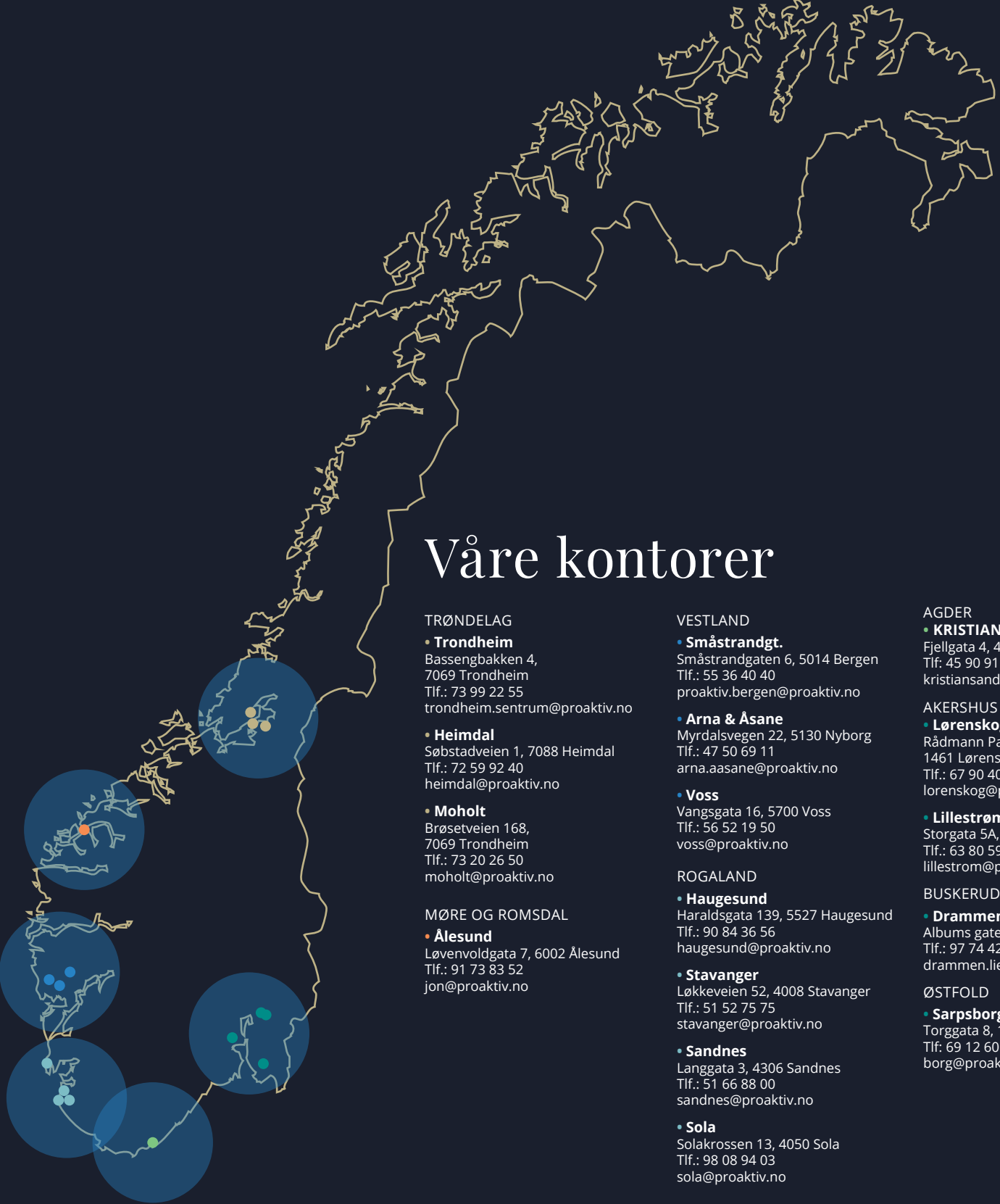
Meget fin 2-roms

Med tiltalende og god standard,
vestvendt veranda og p-plass.



FREDSBERGVEGEN 15





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Fredsbergvegen 15, 6009 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 139, bnr. 237, andelsnr. 113, org.nummer 955276965 i Borettslaget Fredsberg 1 AI

Prisantydning: 2.800.000,-

Omkostninger: 10.390,-

Andel fellesgjeld: 407.441,-

Totalpris: 3.217.831,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1978

Rom/soverom: 2/1

BRA: 68 m²

BRA-i: 62 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Parkering gjøres på egen plass i felles garasje, og ellers er det gjesteparkering like ved.

Tomt: 48775.7 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.318,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, TV/internett (Telenor), bygningsforsikring, drift/vedlikehold, brøyting, forretningsførsel, revisjon, forretningsførsel m.m.

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
40	134		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner:
Inge-André Godø



Inge-André Godø
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 464 13 190
E-post: inge@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon: 91 73 83 52
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Inge-André Godø har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014. Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Inge alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder. Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Inge.

Velkommen til et godt samarbeid!

Velkommen til denne meget fine 2-roms leiligheten på populære Fredsberg. Leiligheten ligger i 4. etasje og har totalt 62 praktiske kvm, i tillegg til en bod på 6 kvm. Borettslaget er veldrevet og sørger for at ting er på stell. Selve leiligheten holder en tiltalende standard med fiskebensparkett, et praktisk kjøkken med integrerte hvitevarer og et pent bad med gulvvarme fra 2017.

Legg til et svært romslig soverom med walk-in closet, en solfylt veranda mot vest og innendørs parkeringsplass med egen elbil-lader, så har du et godt utgangspunkt for trivsel de neste årene. Fra utgangsdøren er det kort vei til butikker, det er nærhet til skoler og til nærmeste busstopp det knappe minuttet å gå. Det er også flotte tur- og rekreasjonsområder like i nærheten.

Velkommen til visning - husk påmelding!

Eiendomsmegler / Partner
Inge-André Godø



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presenteredin bolig på best mulig måte.

Beliggenhet
Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund
Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf.:
E-post:

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtsalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



FREDSBERG

Kommune: Ålesund **Område:** Fredsberg/Larsgården

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Larsgården er perlen som bare gir og gir. Midt mellom alt, sentralt plassert i utkanten av Ålesund sentrum finnes et liv hvor ingen tid går til spille, og all energi kan kanaliseres i fritiden.

Midt mellom Moa og sentrum finnes det et nabolag hvor du kjenner barnas venner, barnas foreldre og folkene i ferskvaredisken på Spar "Favoritten". Her går livet sin vante gang og uten bekymringer. Her kan barna gå til skolen på trygge, lite trafikkerte veier og på vei til jobb kan foreldrene slippe av barna på vei til barnehagen. Er du en god nabo skal du heller ikke se vekk i fra at snarveier kan benyttes på veien til skolen og til fotballtrening.

Flotte turområder omkranser omgivelsene og mot sør er Borgundgavla et yndet turmål. Byfjellet Aksla er lett tilgjengelig og kan forseres fra Gangstøvika eller Fagerlia.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Larsgårdsvegen Linje 11	5 min 0.4 km
✈️	Ålesund Lufthavn, Vigra	18 min

DAGLIGVARE

Eurospar Larsgården Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Klokkersund Søndagsåpent	13 min 1.2 km

VARER/TJENESTER

🛒 Kremmergaarden Butikksenter	7 min
🏪 Apotek 1 Klokkersundet	13 min

SPORT

⚽ Fredsberg, balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
⚽ Møre og romsdal ingeniørhøgsku Aktivitetshall	9 min 0.8 km
🏊 Family Sports Club Nørve Key	14 min
🏊 Sprek365 Nørve	3 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Nedregårdsvegen - 2305	4 min
--------------------------	-------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Her har du opplyste og gruslagte stier som byr på storslått utsikt fra de små kneikene som bestiges. Det er mange muligheter til å tilpasse turene, blant annet til Fjellstua, Siemen og via Vannspringdalen.

Lettere turer finnes også på Husafjellet som gir god mestringsfølelse og høy puls.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

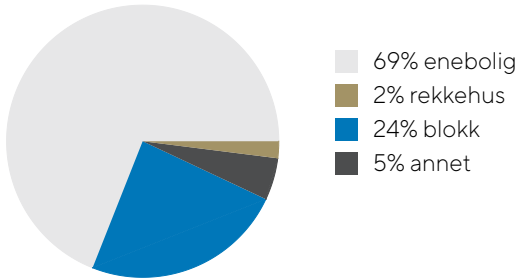
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

NTNU og NMK ligger like ved eiendommen. Fagerlia Videregående skole og snart nyoppussede Kolvikbakken ungdomsskole er velrenomerte skoler like ved. Larsgården barneskole er med sine 11 klasser og 228 elever en god skole med trygge oppvekstvilkår. Det er flere barnehager i området, herunder, Torvteigen barnehage, Larsgården barnehage og Nørve barnehage.

Sportsklubben Rollon står sterkt i nærområdet med et bredt utvalg av bredde- og toppidrettstilbud. Her har Rollon etablerte tilbud for små og store i flere sporter. Aller mest populære er nok fotball og håndball hvor den neste generasjonen kan utfolde seg morgen og kveld. Fjordlaks Arena har fått nytt kunstgressdekke og det er store planer om etablering av ytterligere supplement på idrettsfronten. Larsgården idrettshall og Fagerlihallen ligger også like ved hvor halltilbudet er godt. Her tilbys håndball, åpen hall og volleyball i ordnede former.

Det er flere dagligvarebutikker i nærområdet hvor Spar "Favoritten" er en av de mest populære. Her er det planer om utvidelser til Eurospar i nærmeste fremtid. Ellers er Kiwi Nørve, Kiwi Klokke-sundet, Rema 1000 Ratvika og Meny Lerstad innenfor en radius på fem kilometer.

BOLIGMASSE



Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av konsentrert boligbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se punkt om beliggenhet under beliggenhet og ellers mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

SKOLER

Larsgården skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Aalesund International School (1-10 kl.) 136 elever, 9 klasser	16 min 1.5 km
Hatlane skole (1-10 kl.) 451 elever, 38 klasser	5 min 2.9 km
Steinerskolen Ålesund (1-10 kl.) 84 elever, 5 klasser	6 min 2.9 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	22 min 1.9 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	14 min 1.2 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	5 min 3.4 km

BARNEHAGER

Rudolf Steinerbarnehagen Stjerneøy (0-5 år) 35 barn	12 min 1 km
Barnas Hage Larsgården (0-5 år) 80 barn	12 min 1 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 127 barn	13 min 1.1 km



VELKOMMEN TIL FREDSBERGVEGEN 15

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer på eiendommen.

Parkering

Parkering gjøres på egen plass i felles garasje, og ellers er det gjesteparkering like ved.

Tomtestørrelse

48 775,70 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser, gang og kjøreveier. Det er støpt dekke over parkeringskjeller som blir brukt som lekeplass og uteområde mellom bygningene. Øvrige arealer er beplantet med gressplen, busker og trær. Deler av eiendommen er naturtomt med skog.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Dette er en leilighet i en boligblokk fra 1978. Fasadene ble fornyet, vinduene og verandadøren byttet i perioden 2008-2010. Kjøkkenet ble byttet i 2010, og badet ble totalfornyet i 2017. Vannrørene ble byttet i fbm. fornying av badet. I 2025 ble den innvendige boden ombygd til garderobe. Det ble i samme periode lagt nye parkettgulv og innvendige overflater ble malt.

Grunnmuren er pusset og malt over terrenget. Fassadeplater på yttervegger mot nord og vest, og betongelement og utfyllende bindingsverk med fasadeplater mot sør. Vinduer med karmen av PVC og isolerglass. Verandadør med karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass.

Ytterdører i trapperommet er av metall med glassfelt. Det er en overbygd veranda med betongdekke foran leiligheten mot vest. Det er flatt tak tekket med takmembran. Taksluk og innvendige nedløpsrør.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

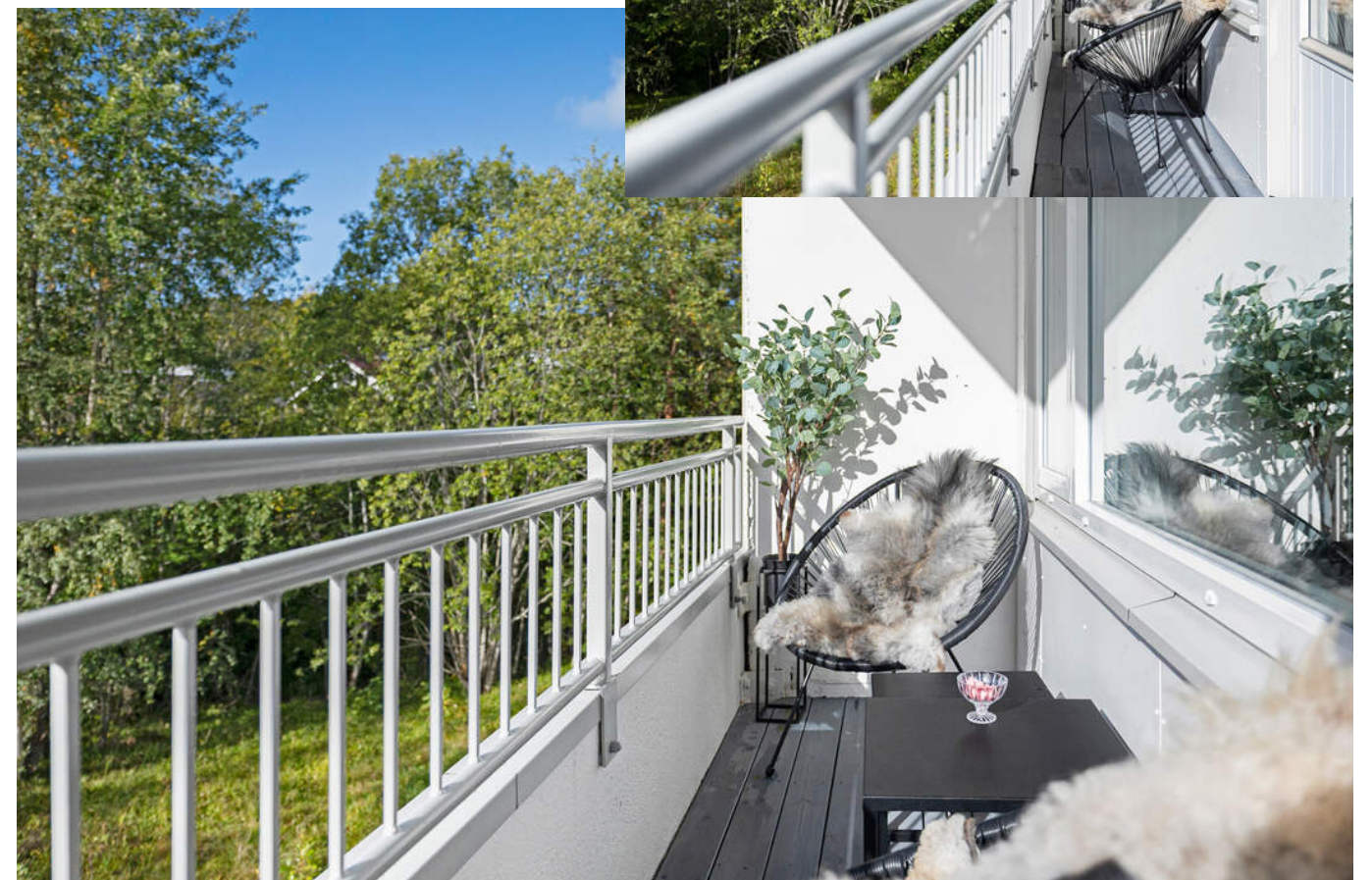
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 2 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

BALKONG

Balkongen har sydvendt orientering, nydelige solforhold og er på hele 7 kvm.





Boligen har fått følgende TG2:

- Ytterdører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Bad, vanntett sjikt/membran/sluk: Det er ikke mulig å påvise slukmansjett ved sluken uten å demontere klemringen.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system for tappevann
- Fordelingsskap med stoppekran
- Synlige avløpsrør av plast i leiligheten
- Leiligheten har sentralavtrekk fra bad og kjøkken
- Varmtvannstank på ca. 120 liter
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer
- Røykvarsler og håndslukker
- Varmekabel i badegulvet
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje og kabel-TV
- Porttelefon med døråpner
- Mulighet for lader for elbil i garasjen

Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Fredag, 18. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgerne har bodd i boligen siden overtagelse i 2025, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja, nytt arbeid i 2017 utført av faglært (usikker på firma): Dette ble gjort av forrige eier. Jeg har ikke sjekket nærmere opp i det. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

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

Ja, nytt arbeid i 2017 utført av faglært (Forrige eier): Rør-i-rør opplegg av forrige eier. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten: Gang, stue, kjøkken, soverom, garderoberom og bad.

I tillegg er det en egen bod i 1. etasje, en felles sportsbod i 1. etasje og egen parkeringsplass i felles garasje.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 6 kvm

4. etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

Terrasse- og balkongareal:
4. etasje: 7 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

I tillegg er det en felles sportsbod i byggets 1. etasje. Andelen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Denne plassen har ikke målbart areal. Verken sportsbod eller parkeringsplass i felles garasje er medregnet i bruksarealet.

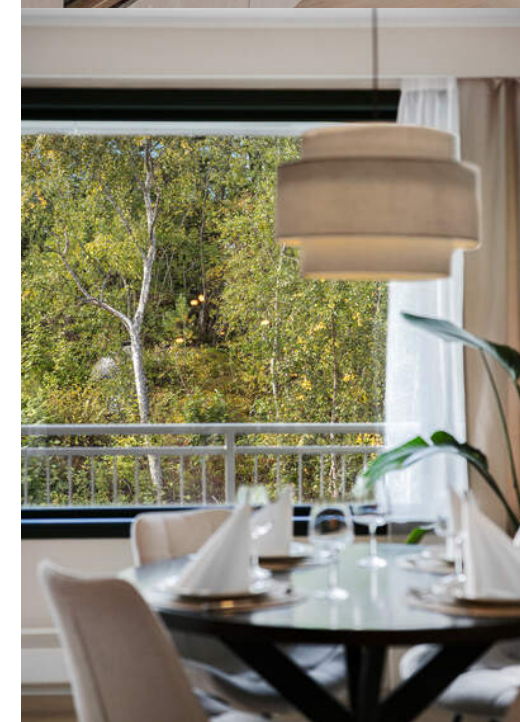
Standard

Velkommen til Fredsbergvegen 15 - en meget flott leilighet fra topp til tå i flotte omgivelser på Fredsberg.

Leiligheten er beliggende i byggets fjerde etasje og vender mot vest. Det gir lite innsyn og solen når du trenger den etter arbeid. Innvendig er leiligheten overflateoppusset i 2025 og fremstår med hensiktsmessige løsninger, god plass, mye lys og tiltalende preg.

Du kommer inn i leiligheten fra velholdte fellesareal og blir umiddelbart møtt av en leilighet som snakker ditt språk. Her får du en lekker fiskebensparkett som er både slitesterkt og appellerende, du får tiltalende farger på veggene og du får et nyere bad og kjøkken som treffer deg rett i hjertet.

Stuen er romslig og har god plass til både sittegruppe og spisegruppe. Her kan du og gode venner nyte stillheten, øyeblikkene og selskapet. Her kan du skru på tv-en med tv- og internett inkludert i felleskostnadene og bare overlate alt annet til det gjennomførte borettslaget.



PRAKTISK PLANLØSNING

I tillegg er det en egen bod og egen plass i felles garasjeanlegg tilhørende leilighetein.





Kjøkkenet går i en hesteko-løsning og har stilrene fronter og benkeplate av laminat. Her får du gode arbeidsforhold med vindu mot vasken og ventilator over induksjonstoppen. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap.

Badet har flislagt gulv med varmekabler og har som leiligheten ellers tidsriktige material- og stilvalg. Her er det vegghengt wc, baderomsinnredning med oppbevaring og dusjhjørne, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Spotter i himlingen sørger for riktig stemning morgen som kveld.

Soverommet er av den romslige sorten og har god plass til ønsket sengestørrelse og nattbord. Her er det også tilkomst til eget walk-in closet med god plass til garderoben.

Utvendig er det vestvendt veranda som sørger for ettermiddagssolen og lite innsyn. Det medfølger parkering i garasje - og det er fine fellesområder på området. Gjesteparkering foretas like ved.

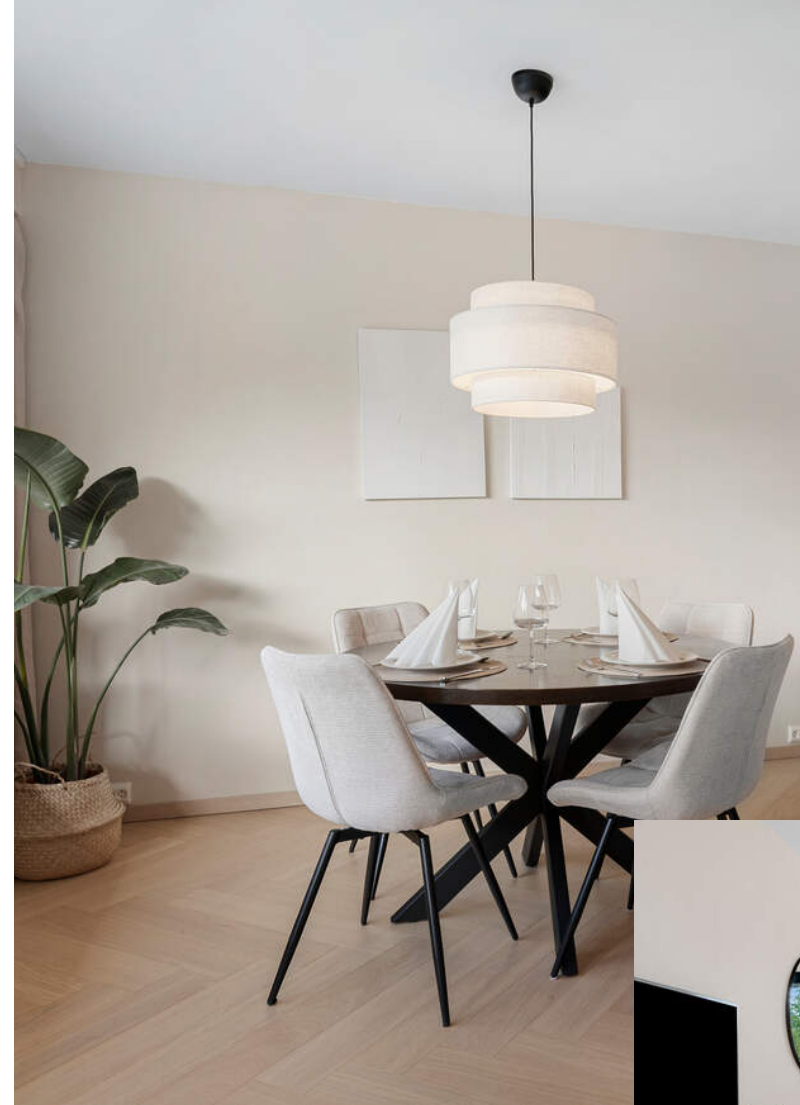
Velkommen til visning - husk påmelding.

Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom varmekabler i badegulvet og ellers elektrisitet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.



ROMSLIG STUE

Her er det god plass til spisebord, sofaseksjon og annet ønsket møblement.



Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

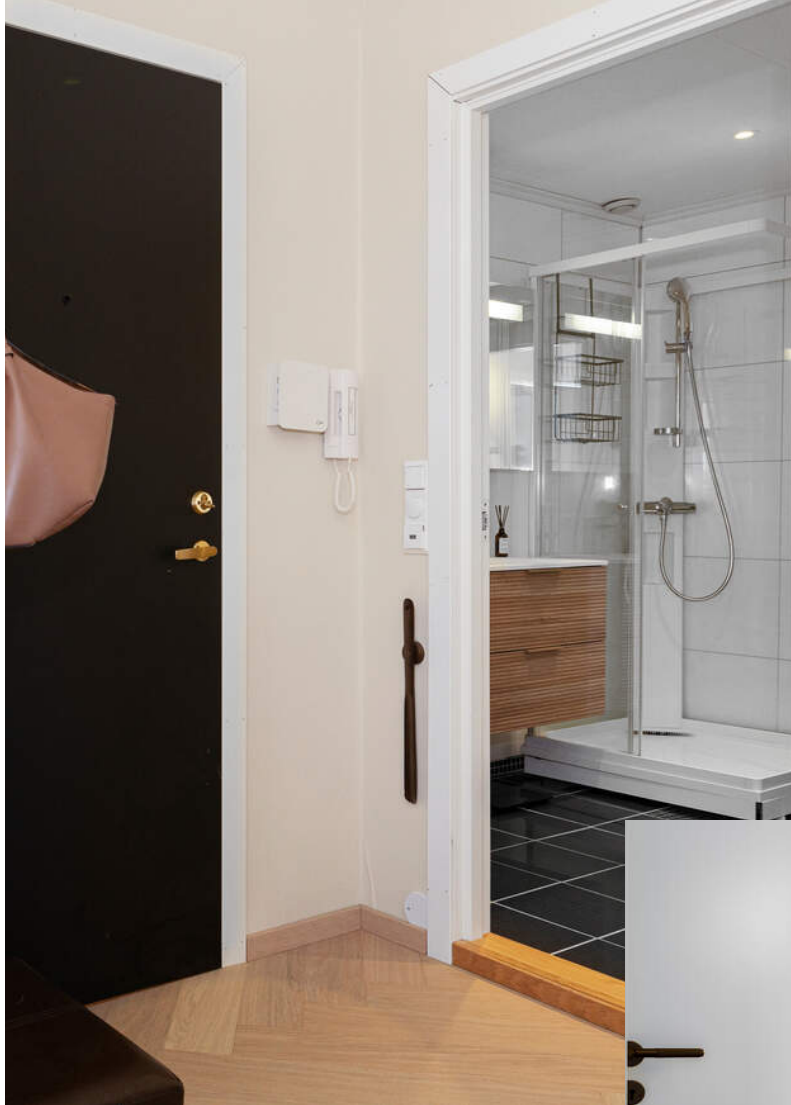
Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

2010 - Fornyet fasadene (2008-2010)
2010 - Fornyet kjøkkenet
2017 - Fornyet badet
2017 - Lagt nye vannrør i leiligheten
2025 - Lagt nye parkettgulv
2025 - Malt innvendige overflater
2025 - Bygd om en bod til garderobe, i tilknytning til soverommet





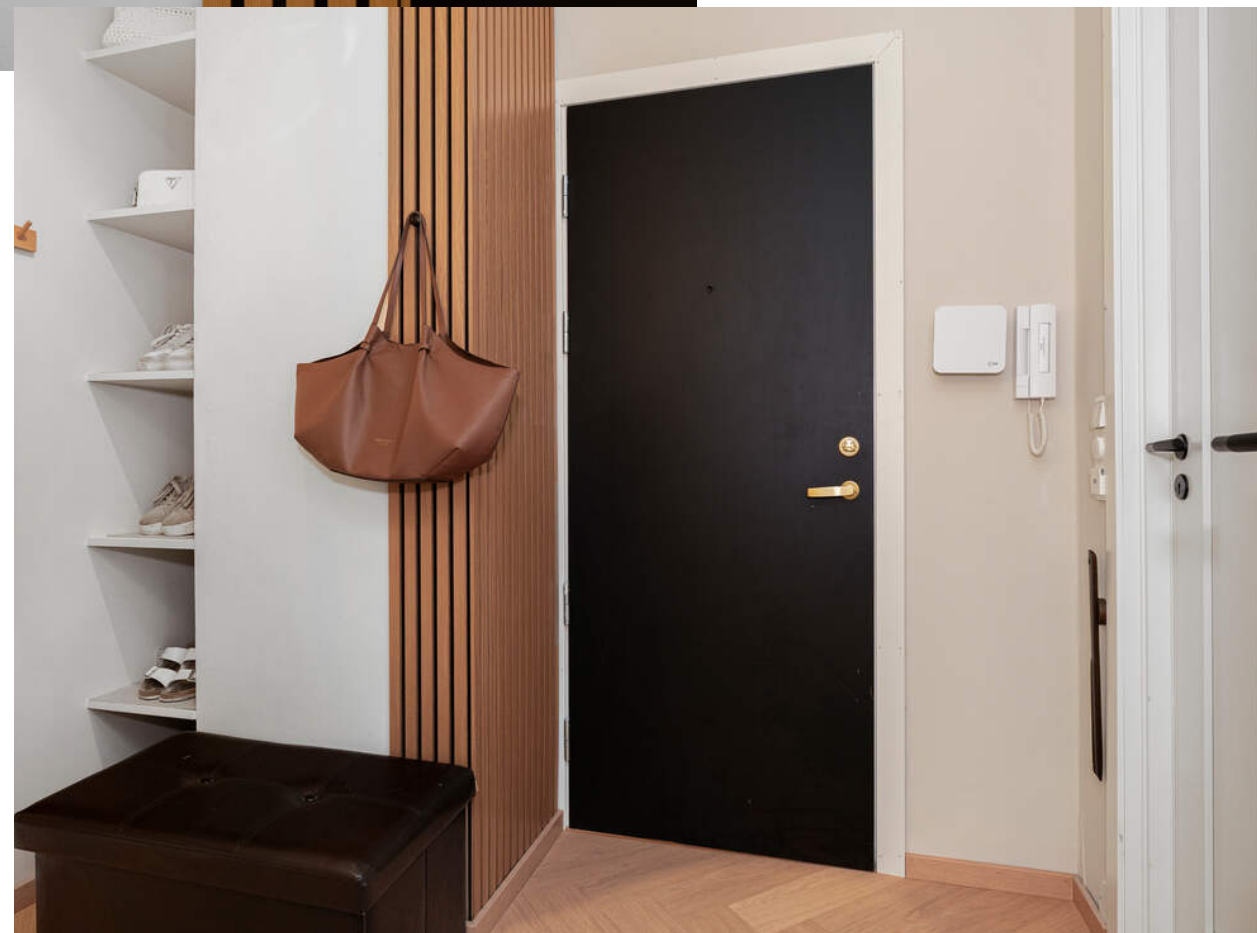
DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring av sko og yttertøy.



FLOTT SPILEVEGG

Bak spileveggen er det satt opp hyller til sko og knagger til klær.







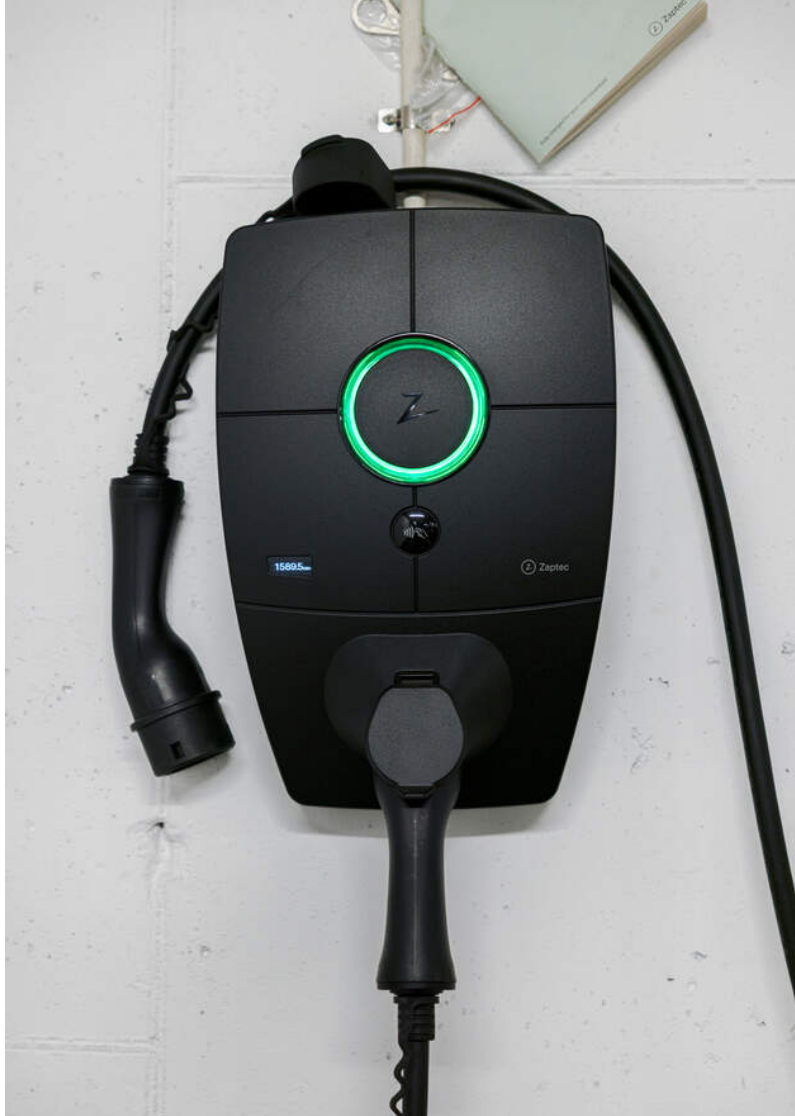


SOVEROM MED WALK-IN CLOSET

Her er det god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side, en skrivepult og mye klær i garderoben.

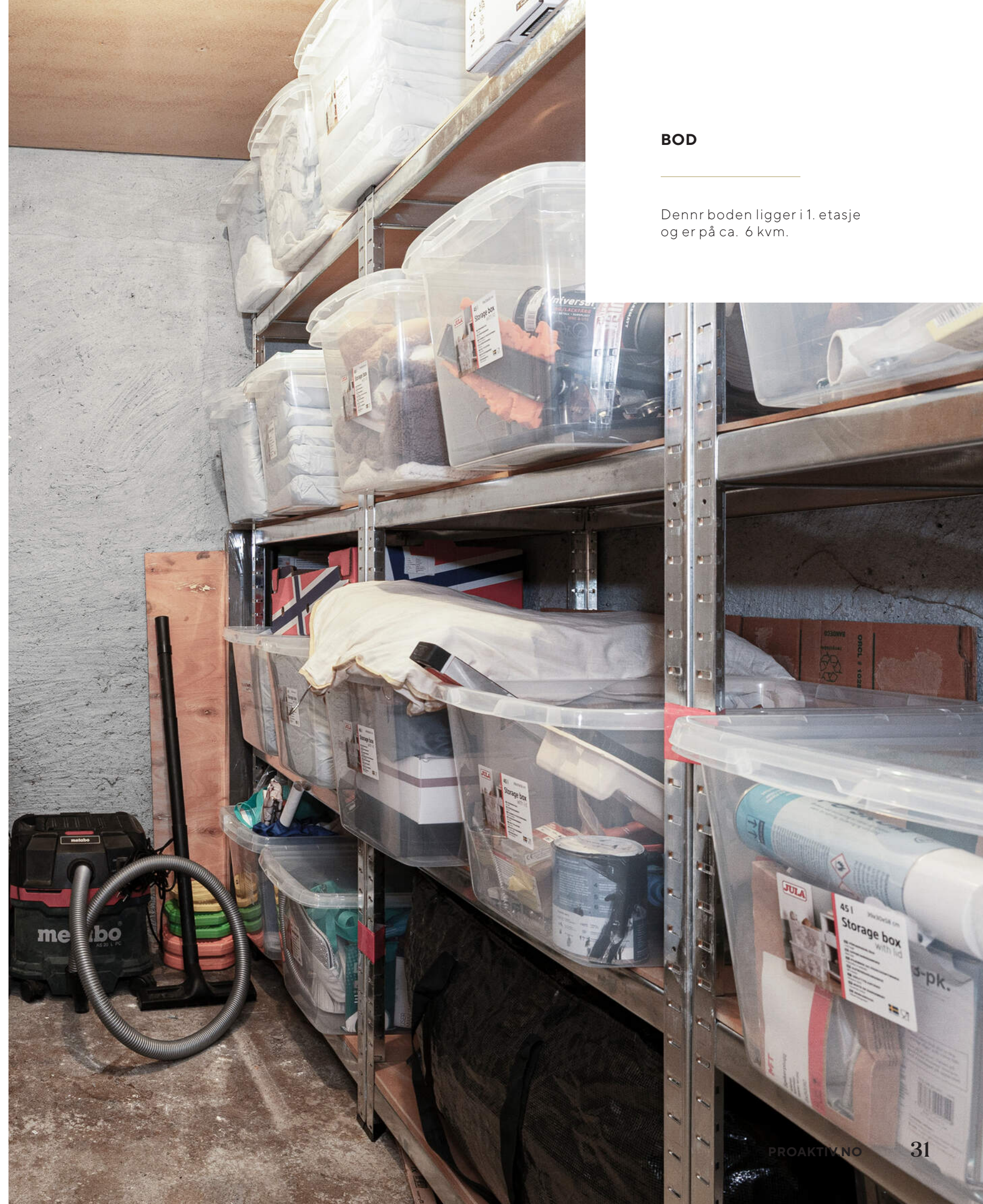






GARASJEPLASS

På din egen garasje plass er det montert lader for elbil.



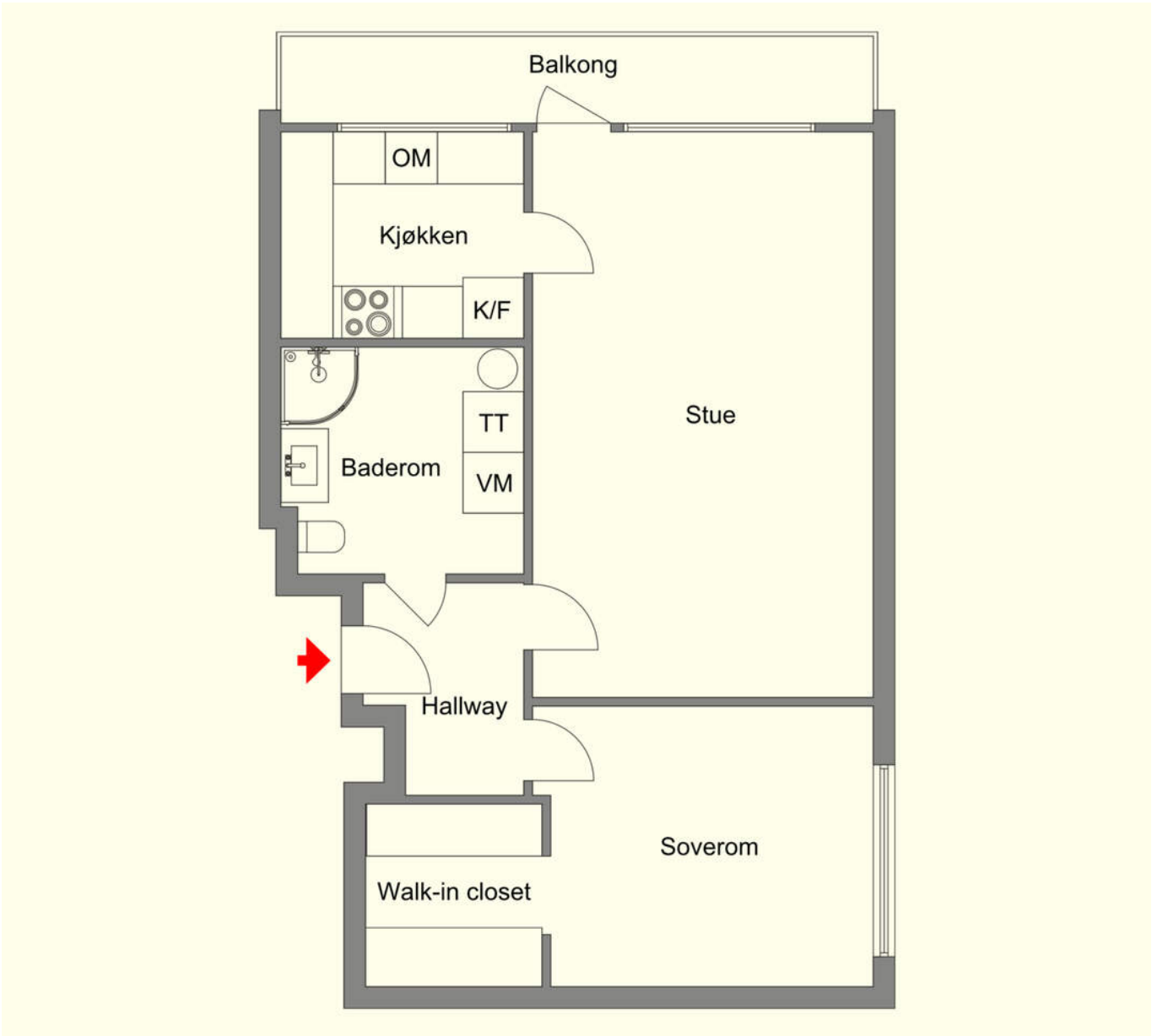
BOD

Dennr boden ligger i 1. etasje og er på ca. 6 kvm.

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

PRaktisk planløsning.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

48 775,70 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser, gang og kjøreveier. Det er støpt dekke over parkeringskjeller som blir brukt som lekeplass og uteområde mellom bygningene. Øvrige arealer er beplantet med gressplen, busker og trær. Deler av eiendommen er naturtomt med skog.

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om borettslaget

Borettslaget Fredsberg A/L er tilknyttet OBOS. De har 147 andelsleiligheter.

Borettslaget har et nyoppusset fellesrom i nr. 27 som kan benyttes til private arrangementer, samt at det vil bli invitert til felles aktiviteter der. Borettslaget har også en utleieleilighet som kan leies for kr. 300,- pr. døgn. I tillegg er det god dialog med Fredsberg Småbåtforening som drives på dugnad. Dette området inkl. gapahuk er til bruk for alle på Fredsberg.

I årsberetningen for 2025 skriver styret at de ser det slik at de må begynne med omlegging av takteking i 2026, og være

ferdig i 2030. Dette ble vedtatt på årsmøtet i april 2026. Det er tatt høyde for dette i den siste økningen av fellesutgiftene, samt at det er tatt høyde for raskere nedbetaling av det minste lånet. I tillegg ble det vedtatt at styret fortsetter med å få installert toalett og avløp i fellesrommet i nr. 27.

Felleskostnader pr. mnd

5.318,-

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, TV/internett (Telenor), bygningsforsikring, drift/vedlikehold, brøyting, forretningsførsel, revisjon, forretningsførsel m.m.

Andel fellesgjeld

407.441,- per tirsdag, 15. september 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser:

Lån 1:

Bank: Sparebanken Møre

Type lån: Annuitetslån

Rentesats: 2,19 % fastrente

Restsaldo: 50.000.000,-

Siste termin: 02.09.2030

Avdragsfrihet til og med juli 2030, og kapitalkostnadene pr. mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Dette lånet er et såkalt "ballonglån" som forfaller i sin helhet i august 2030. Styret har en uttalt plan om å refinansiere dette lånet i god tid før det forfaller og gå inn på en vanlig nedbetalingslån på resterende.



Lån 2:

Bank: Sparebanken Møre

Type lån: Annuitetslån

Rentesats: 5,55 % flytende rente

Restsaldo: 15.917.969,-

Siste termin: 02.10.2035

Styret gjorde en ekstraordinær nedbetaling på dette lånet, og har ambisjon om å fortsette med dette fremover mot 2030 for å roe ned kapitalkostnadene frem mot nevnte refinansiering.

Andel fellesformue

35.565,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 9.417.112,-

Driftsutgifter til sammen kr. 6.405.549,-.

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 1.083.292,-

I forhold til budsjett utgjør dette en positiv differanse på kr.

18.792,-

Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. -24.890.552,-.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, og dernest de øvrige andelseierne i OBOS, og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett

Kjerneinformasjon

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Dyrehold må evt. godkjennes av borettslagets styre samt andre i samme oppgang.

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS

Polisenummer 23583207

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

Formuesverdi primær

586.694,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.346.775,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen til borettslaget, og inngår i fellesutgiftene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm og innboforsikring. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for boligblokken datert 11.06.1979, for garasjeanlegget datert 03.07.1979 og for rehabilitering av fasadene datert 11.01.2010. Det ble den 02.09.2022 gitt dispensasjon mot forbudet mot tiltak i 100m-beltet til sjø for å bygge gapahuk og platting i regi av Fredsberg Småbåtforening. Det foreligger ikke igangsettelsestillatelse eller ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for dette.

De godkjente og byggemeldte tegningene av leiligheten har avvik i forhold til dagens bruk: Døren til en bod i enden av gangen i leiligheten er flyttet inn på soverommet. Dette er vurdert som en ikke søknadspliktig endring. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk.Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Søndag, 10. juni 1979

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1508/139/237:
20.06.1979 - Dokumentnr: 3620 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:139 Bnr:259
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:139 Bnr:260
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:139 Bnr:261
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:139 Bnr:262
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:139 Bnr:263
BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
AV SITT ATRIUMSOMRÅDE PÅ D E SAMT FELLESAREALET
ANFØRT PRIORITET:
ETTER LÅN SOM B/L FREDSBORG OPPTAR MED PANT I
DENNE EIEND
BEST. OM GARASJE / PARK. PL.
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

20.06.1979 - Dokumentnr: 3620 - Erklæring/avtale
Div. forpliktelser vedk. vedlikehold.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1980 - Dokumentnr: 1791 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:139 Bnr:259
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:139 Bnr:260
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:139 Bnr:261
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:139 Bnr:262
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:139 Bnr:263

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert boligbebyggelse (40.557m2), høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (12.269m2), friluftsområde (270,8m2) og friområde (7.647m2) iht. reguleringsplan for Store Nørve og Larsgården, endret reguleringsplan med bestemmelser datert 05.05.1972. Kart og bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 22. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 800 000,00 (Prisantydning)

407 441,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

3 207 441,00 (Kontraktsum totalt)

407 441,00 (Andel av fellesgjeld)

3 207 441,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 208 531,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

3 217 831,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedring. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Andreas Utgård

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 43 300 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 35 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 17 900, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 000 Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Utlegg fotograf kr 5 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 1 000, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 758, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 10 800 Sum vederlag kr. 88 900 Sum utlegg og andre utgifter kr. 29 124 Totalt kostnadsoverslag kr. 118 024 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
22.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- To roms leilighet
- Fredsbergvegen 15 , 6009 ÅLESUND
- ÅLESUND kommune
- gnr. 139, bnr. 237
- Andelsnummer 113

Markedsverdi
2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 18.09.2026 Rapportdato: 21.09.2026 Oppdragsnr.: 13707-1768 Eiendomsverdi ref nr: JX6631
Autorisert foretak: Young AS



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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz
Uavhengig Takstingeniør
henning@young.no
410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1768

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 2 av 19

Fredsbergvegen 15 , 6009 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 13707-1768

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 3 av 19

Fredsbergvegen 15 , 6009 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Fredsbergvegen 15 , 6009 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 1978.

Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Fasadene ble fornyet, vinduene og verandadøren byttet, i perioden 2008 - 2010.
Kjøkkenet ble byttet i 2010.
Badet ble totalfornyet i 2017.
Vannrørene ble byttet i fbm fornying av badet.

I 2025 ble den innvendige boden ombygd til garderobe. Det ble i samme periode lagt nye parkettgulv og innvendige overflater ble malt.

Nedre del av dørbladet på verandadøren er preget av fukt. Dørbladet nærmer seg tid for utskifting.

På badet var det ikke mulig å se slukmansjett i sluken.

Utover dette fremstår leiligheten i god stand og med normal eller lite slitasje.

Sammen draget er ikke en komplett beskrivelse. Det henvises til de enkelte punktene i rapporten

To roms leilighet - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Pusset og malt grunnmur over terrenget.
Fasadeplater på yttervegger mot nord og vest, betongelement og utfyllende bindingsverk med fasadeplater mot sør.
Vinduer med karmen av pvc og isolerglass.
Verandadør med karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isllerglass.
Ytterdører i trapperom er av metall med glassfelt.
Overbygd veranda med betongdekke foran leiligheten mot vest.
Flatt tak tekkt med takmembran. Taksluk og innvendige nedløpsrør

INNVEDIG

[Gå til side](#)

En - stav eikeparkett med fiskebensmønster på gulvene
Sparklede og malte plater på veggene.
Malt betong i de fleste himlingene.
Nedsenket himling med malte trefiberplater over badet
De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad.
Garderoberom i tilknytning til soverommet

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv, baderomsplater på veggene.
Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Sentralavtrekk fra badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn. Plass for oppvaskmaskin. Nisje for kjøll / fryseskap.
Avtrekksvifte over koketoppen, tilknyttet sentralavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap med stoppekran er plassert i en vegg på badet
Synlige avløpsrør av plast i leiligheten
Leiligheten har sentralavtrekk fra bad og kjøkken
Varmtvannstank, ca 120 liter, på badet
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer er plassert i trapperommet.
Røykvarsler. Håndslukker.
Varmekabel i badegulvet.
Opplegg for fiberoptisk internettlinje og kabel - tv.
Porttelefon med døråpner.
Mulighet for lader for el- bil i garasjen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	68 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	68 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

To roms leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Døren til en bod i enden av gangen i leiligheten er flyttet inn på soverommet.
Dette er vurdert som en ikke søknadspliktig endring.

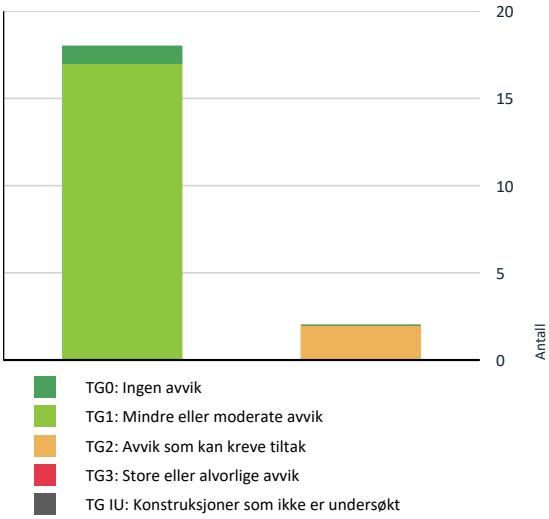
Fredsbergvegen 15 , 6009 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

To roms leilighet

⚠️ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠️ Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ⚠️ Våtrom > 4 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1768

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 6 av 19

Fredsbergvegen 15 , 6009 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TO ROMS LEILIGHET

Byggeår
1978

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
2010	Modernisering	Fornyet fasadene, 2008 - 2010
2010	Modernisering	Fornyet kjøkkenet
2017	Modernisering	Fornyet badet
2017	Modernisering	Lagt nye vannrør i leiligheten
2025	Modernisering	Lagt nye parkettgulv
2025	Modernisering	Malt innvendige overflater
2025	Modernisering	Bygd om en bod til garderobe, i tilknytning til soverommet

UTVENDIG

⚠️ TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene har karmen av pvc og to lag isolerglass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vindu med karmen av pvc

⚠️ TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Verandadøren har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass. Produsert i 2007. Slett, finert, lyd og brannbegrensende entredør mot trapperommet. Ukjent alder, men døren har vært byttet etter byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er begynnende fuktskade på nedre del av dørbladet på verandadøren. Maling kan utsette problemet, men dørbladet står foran utskifting i løpet av få år. Vedlikehold av fasader vil normalt være et felles anliggende for borettslaget. Det anbefales å ta opp saken med styret.



Verandadør



Nedre kant av dørbladet er preget av fukt

Oppdragsnr.: 13707-1768

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 7 av 19

Fredsbergvegen 15 , 6009 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Finert, lyd- og brannbegrensende entredør

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong av betongkonstruksjoner foran leiligheten mot vest.
Tremmegulv av terrassebord over betongdekket.
Rekkverk av betong og stål.

INNENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

En - stav eikeparkett med fiskebensmønster på gulvene

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Nye parkettgulv

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Sparklede og malte plater på veggene.
Malt betong i de fleste himlingene.
Nedsenket himling med malte trefiberplater over badet

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille av stedstøpt betong
Målt høydeforskjell inntil 20 mm gjennom hele rommet, i stuen

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i byggets 4 etasje.
Radonmåling er derfor lite relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad.



Innvendig dør

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier er ikke kjent med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2017.
Dagens eier har ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene, malte trefiberplater i himlingen.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Målt fall til sluk ca 1:100. Litt mer rundt sluken.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 13707-1768

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 8 av 19

Fredsbergvegen 15 , 6009 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med forhøyingsring og klemring i gulvet.
Tettesjikt av smøremembran på gulvet, baderomsplater på veggene.
Det er ikke mulig å se membran eller slukmansjett i sluken uten å demontere klemringen.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 25 mm.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det var ikke mulig å påvise slukmansjett ved sluken uten å demontere klemringen.

Konsekvens/tiltak

- Slukmansjett er ikke besiktiget eller kontrollert og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen. Dette medfører usikkerhet vedr utførelse rundt sluk.

Det var ikke mulig å se slukmansjett ved sluken.
Det kan være mulig å demontere klemringen for tilkomst og inspeksjon, men dette medfører risiko for å skade membranen.



Plastsluk med klemring og forhøyingsring

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.
Fra 2026.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2017 Kilde: Eier

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk fra badet

4 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, kjøkken, under innredningen.
Målt i bunnsvill/ spikerslag bak dusjen med motstandsmåler uten utslag.



Vegg av stålprofiler med påføring av tre på siden mot badet



Ikke utslag på fuktmåler ved måling i spikerslag i nedre del av vegg
bak dusjen. Det var så trangt under kjøkkeninnredningen at jeg ikke fikk
bilde av skjermen på måleren.

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn. Plass for oppvaskmaskin. Nisje for kjøll / fryseskap.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 13707-1768

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 9 av 19

Fredsbergvegen 15 , 6009 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Kjøkken

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen, tilknyttet sentralavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann
Stoppekran for vann i fordelingskapet.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Fordelingskap for tappevann

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.
Felles rørstammer av jern / soil i bygget

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har sentralavtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank ca 120 liter på badet

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse i trapperommet
Det foreligger samsvarserklæringer i "Boligmappa":
Varmekabel på bad, Brattvåg elektro as, 04.10.2017
Mindre endringer, stikk og dimmer, EL 24 as, 27.05.2025



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og håndslukker



Røykvarsler

Oppdragsnr.: 13707-1768

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 10 av 19

Fredsbergvegen 15 , 6009 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

68 m²/62 m²

To roms leilighet: Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Garderobe, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 200 000

Tillegg for andel fellesformue

+

35 565

Fradrag for andel felles gjeld

-

413 617

Konklusjon markedsverdi

2 800 000

Markedsvurdering

To roms leilighet med veranda og garasje plass.
Fint beliggende ved Nørvasundet, ca 4 km øst for Ålesund sentrum.
Gangavstand til barnehage, barneskole, videregående skole, NMK og NTNU.
Bussholdeplass og dagligvarebutikk med post i butikk like i nærheten.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området.

Sammenlignbare salg

Oppdragsnr.: 13707-1768

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 11 av 19

Fredsbergvegen 15 , 6009 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fredsbergvegen 15 ,6009 ÅLESUND 60 m² 1978 1 sov	07-08-2025	2 500 000	2 800 000	417 000	3 217 000	53 617
2	Fredsbergvegen 19 ,6009 ÅLESUND 61 m² 1978 1 sov	22-09-2025	2 500 000	2 600 000	416 273	3 016 273	49 447
3	Fredsbergvegen 17 ,6009 ÅLESUND 51 m² 1978 1 sov	07-01-2025	1 950 000	1 975 000	374 000	2 349 000	46 059
4	Fredsbergvegen 27 ,6009 ÅLESUND 56 m² 1979 1 sov	21-01-2025	2 400 000	2 350 000	408 000	2 758 000	45 967
5	Fredsbergvegen 15 ,6009 ÅLESUND 59 m² 1978 1 sov	16-12-2025	2 300 000	2 300 000	400 605	2 700 605	45 773
6	Fredsbergvegen 15 ,6009 ÅLESUND 62 m² 1978 1 sov	18-08-2026	2 290 000	2 400 000	408 804	2 808 804	45 303
7	Fredsbergvegen 27 ,6009 ÅLESUND 60 m² 1980 1 sov	07-07-2025	2 350 000	2 350 000	418 000	2 768 000	43 937
8	Fredsbergvegen 15 ,6009 ÅLESUND 58 m² 1978 1 sov	12-03-2025	2 350 000	2 300 000	421 000	2 721 000	43 887

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Fredsbergvegen 15 , 6009 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader ink grunnpakke TV og internett	Kr.	63 817
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	64 000

Teknisk verdi bygninger		
To roms leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 050 000
Sum teknisk verdi - To roms leilighet	Kr.	2 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 950 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000

Fredsbergvegen 15 , 6009 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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

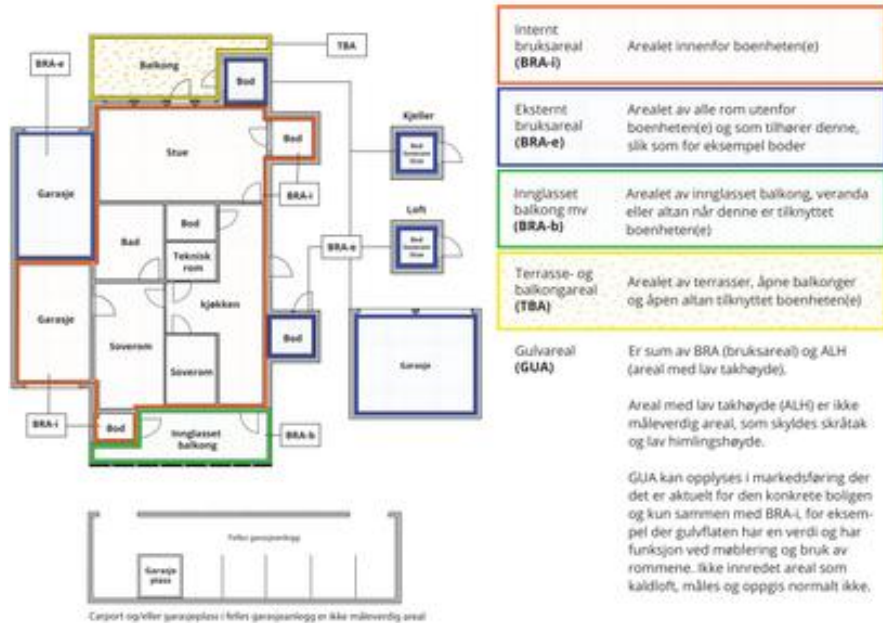
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Oppdragsnr.: 13707-1768

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 14 av 19

Fredsbergvegen 15 , 6009 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

To roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 etasje	62			62	7
1 etasje		6		6	
SUM	62	6			7
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, bad, garderobe		
1 etasje		Bod	

Kommentar

I tillegg en felles sportsbod i byggets 1 etasje.
Andelen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
Parkeringsplass i felles garasje er ikke målbart areal.
Hverken felles sportsbod eller parkeringsplass i felles garasje er medregnet i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Døren til en bod i enden av gangen i leiligheten er flyttet inn på soverommet. Dette er vurdert som en ikke søknadspliktig endring.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Oppdragsnr.: 13707-1768

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 15 av 19

Fredsbergvegen 15 , 6009 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Andreas Utgård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	139	237		0	48775.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Fredsbergvegen 15							
Hjemmelshaver							
Borettslaget Fredsberg 1 Al							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
113/BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL	955276965	113	Obos eiendomsforvaltning	Utgård Andreas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
113	70 219	15.09.2026	100	35 565 31.12.2025	413 617 31.12.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		5 673 031	Samlet innskuddskapital: 12 359 341
Kortsiktig gjeld (-)	-	281 785	Langsiktig gjeld (+): + 67 097 290
Disponible midler:		5 391 246	Langsiktig gjeld og innskuddskapital: 79 456 631

Kommentar

Oppdragsnr.: 13707-1768

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 16 av 19

Fredsbergvegen 15 , 6009 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Nørvasundet, ca 4 km øst for Ålesund sentrum.
Gangavstand til barnehage, barneskole, videregående skole, NMK og NTNU.
Bussholdeplass og dagligvarebutikk med post i butikk like i nærheten.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til konsentrert boligbebyggelse i "Reguleringsplan for del av Fredsberg, område BK 2" fra 1974.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser, gang og kjøreveier.
Støpt dekke over parkeringskjeller er brukt som lekeplass og uteområde mellom bygningene.
Øvrige arealer er beplantet med gressplen, busker og trær.
Naturtomt med skog på deler av eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	20.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.06.1979		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	18.09.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.09.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	15.03.1974		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.02.1975	sist revidert 27.02.1978	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.01.2010	Nye fasader	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	20.09.2026		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 13707-1768

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 17 av 19

Fredsbergvegen 15 , 6009 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fredsbergvegen 15 , 6009 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsenivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS



Egenerklæring

Fredsbergvegen 15, 6009 ÅLESUND

15 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Fredsbergvegen 15

Fredsbergvegen 15

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Budd siden overtakelse

Informasjon om selger

Selger

Utgård, Andreas

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2017

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Dette ble gjort av forje eier jeg har ikke sjekket nærmere opp i det

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2017

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rør i rør opplegg av forje eier

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Forje eier

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 5

64

FREDSBERGVEGEN 15

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	6009
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Alesund
Gårdsnummer	139
Bruksnummer	237
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178954806
Merkenummer	Energiattest-2025-204515
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. **Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

PROAKTIV.NO

65

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

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 (boret) 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, 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. Boret 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 karmen.

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

(4) 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 besluttet 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 framtrедende 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 besluttес 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.

Generalforsamling 2026
Borettslaget Fredsberg 1 BL
23. april 2026



Foto: Marit Brunstad

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET FREDSSBERG 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 FREDSSBERG 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 frammmøteliste 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 innværende 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 være 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:

Innkrevning 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 budsjettetert og skyldes i hovedsak generelt høyere kostnader på kommunale avgifter samt drift og vedlikehold enn budsjettetert.

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 bedt 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 forsikringssselskapets 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
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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 AI

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 regnskaps-skikk 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 verdi-fallet 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 verdi-forringelse. 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

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	8 253 640
Tillegg Canal Digital	1 001 364
SUM INNKRREVDE 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. Estimater 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 BORETT SINNSKUDD	-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



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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike 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

Perneo Dokumentnøkkel: DRLLP-7Q6TE-B3J7C-555Y4-J9900-82MJT



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 rettviseende 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: DRLLP-7Q6TE-B3J7C-555Y4-J9900-82MJT

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 innværende 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 renoverert 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 stille til valg:

Jan Erik Syversen

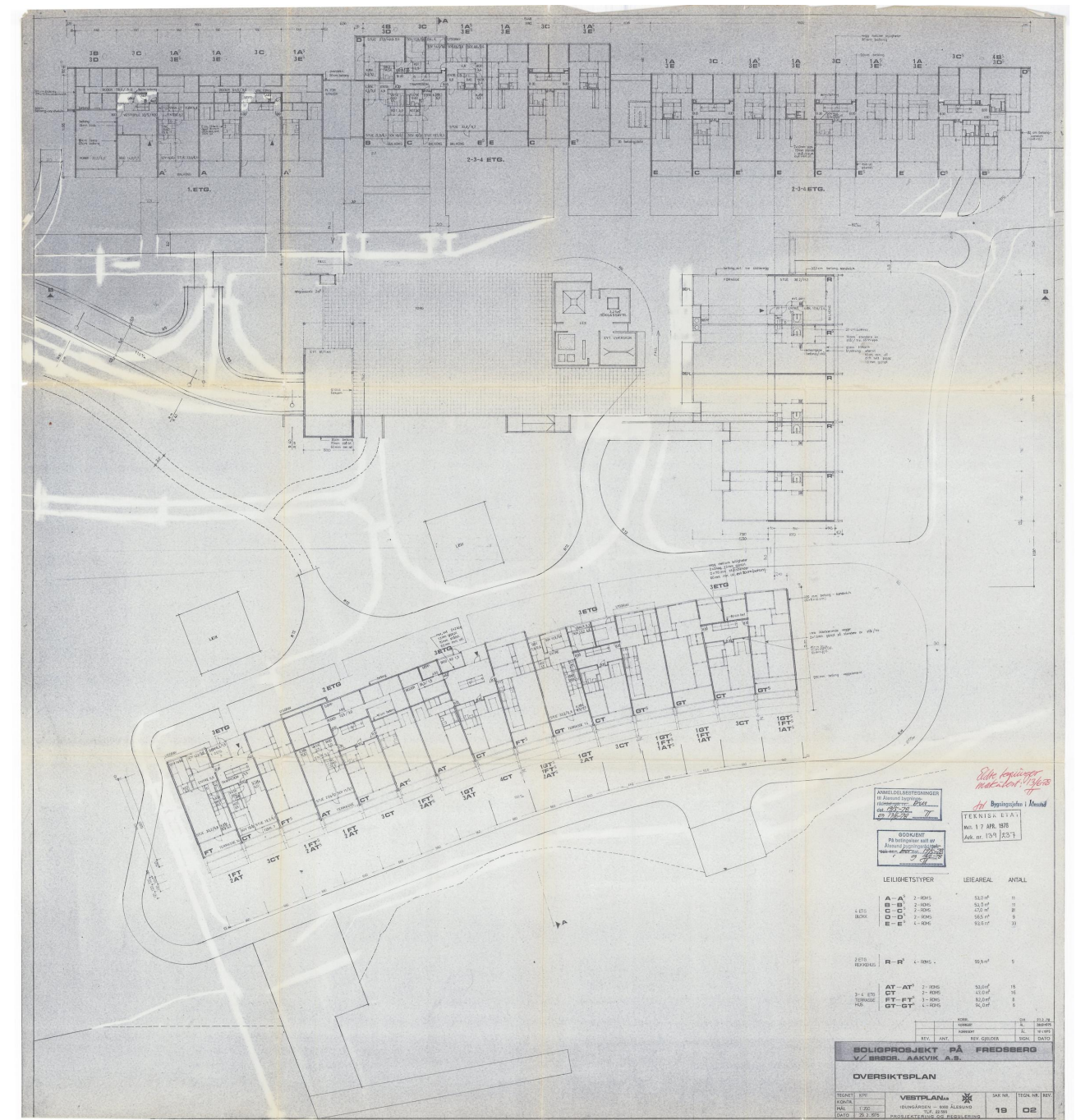
Varadelegat (1 år)

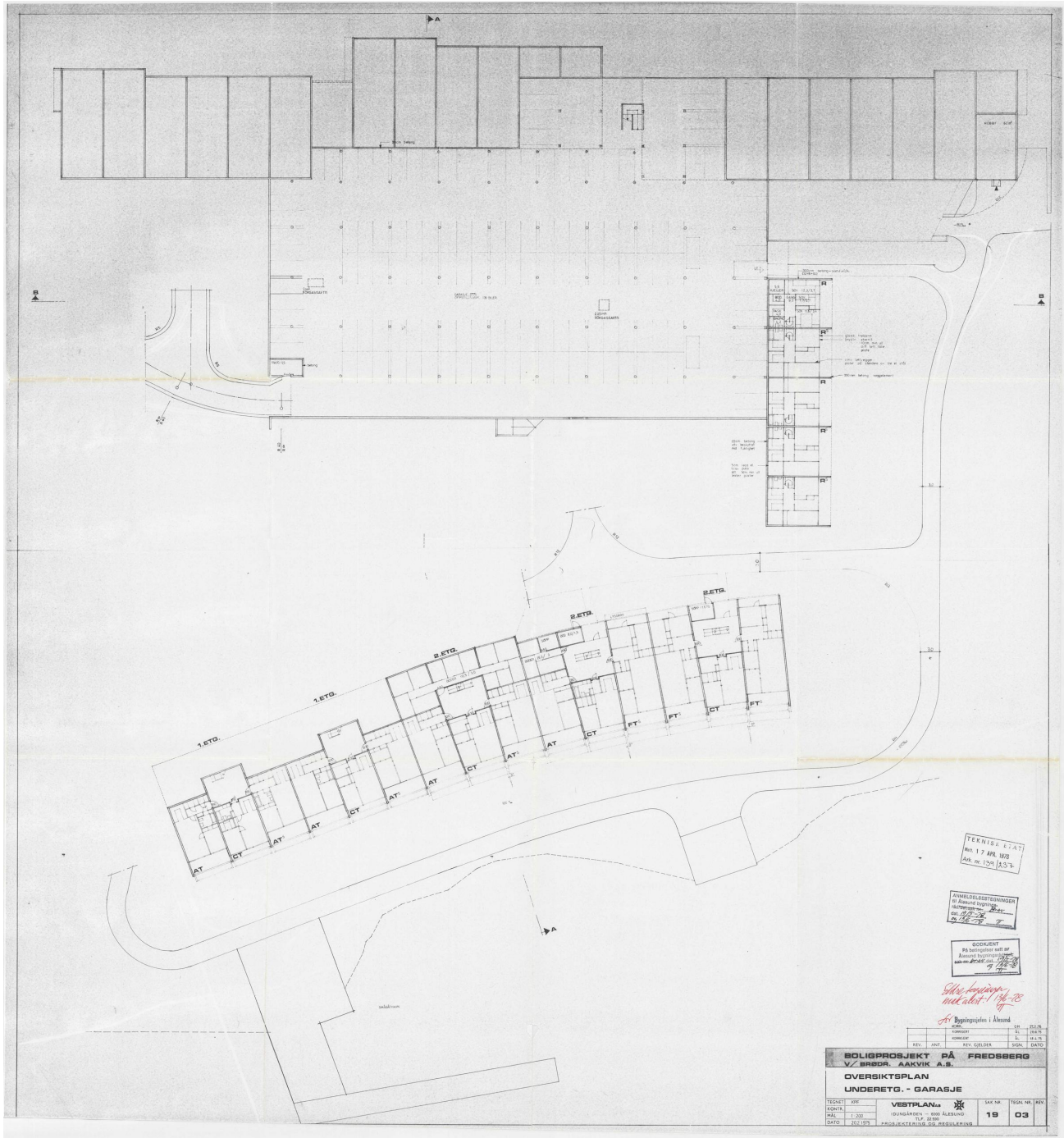
Følgende ble valgt:

Malin Fossheim

Følgende stille til valg:

Malin Fossheim





Kommuneforvaltningen

FERDIGATTEST

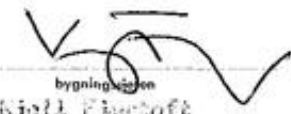
for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

V

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Fredsberg				139/237
Arbeids 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. Einax Arkvik	Borgundvn. 63, 6000 Ålesund			

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

Ålesund den 11.5.75


bygningssjefen
Kjell Fjortoft


7-4
Jan Hansen
avd. ing.

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggesjefmyndighet
- ☒ Feiorm, Pedersen
- ☐

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

L. R. A/S. Øst.

K:\b\skott\56.09 (formulærsekretet)
Enevist: Kommunalsjef A/S. Øst

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

U

Byggeplass (adresse) Fredsberg		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			139	237	
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Garasjeanlegg	Spknoens dato 27.2.75	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 29.5.75 sak 457/76		
Byggherrens navn Ålesund Boligbyggelag A/L		Adresse Kongensgt. 11, 6000 Ålesund		Telefon 25 691	
Anmelderens navn Vestplan A/S		Adresse Keiser Wilhelmsgt. 63, Ålesund		Telefon 22 590	
Ansvarshavendes navn Einar Aakvik, ing.		Adresse Borgundv. 63, 6000 Ålesund		Telefon 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

bygningsjefen
Kjell Fjertoft

Jon Hansen
avd.ing.

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvenmyndighet
- ☒ **Foiermester Pedersen**
- ☐

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

K:arkiv 31.09 (Formularbeholdning)
S:arkiv Kommunalt ligg A/S, Oslo

L. S. A/S. U



14/JAN/2010

Ålesund Boligbyggelag AL
Pb 66 Sentrum

6001 ÅLESUND

Deres ref.

Vår ref.
PB/08/4437-6/ 139/237

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

Dato:
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:	Rech. 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.

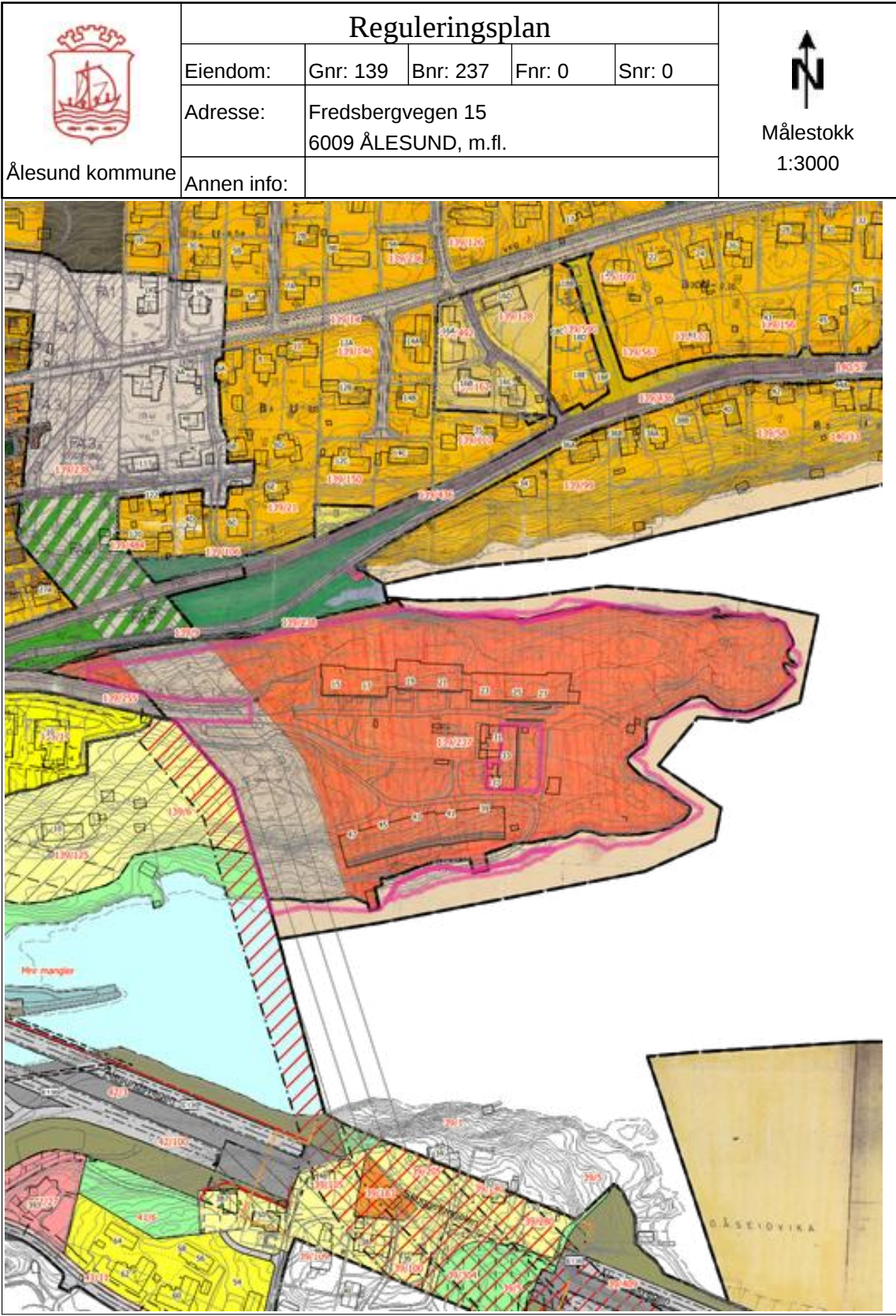
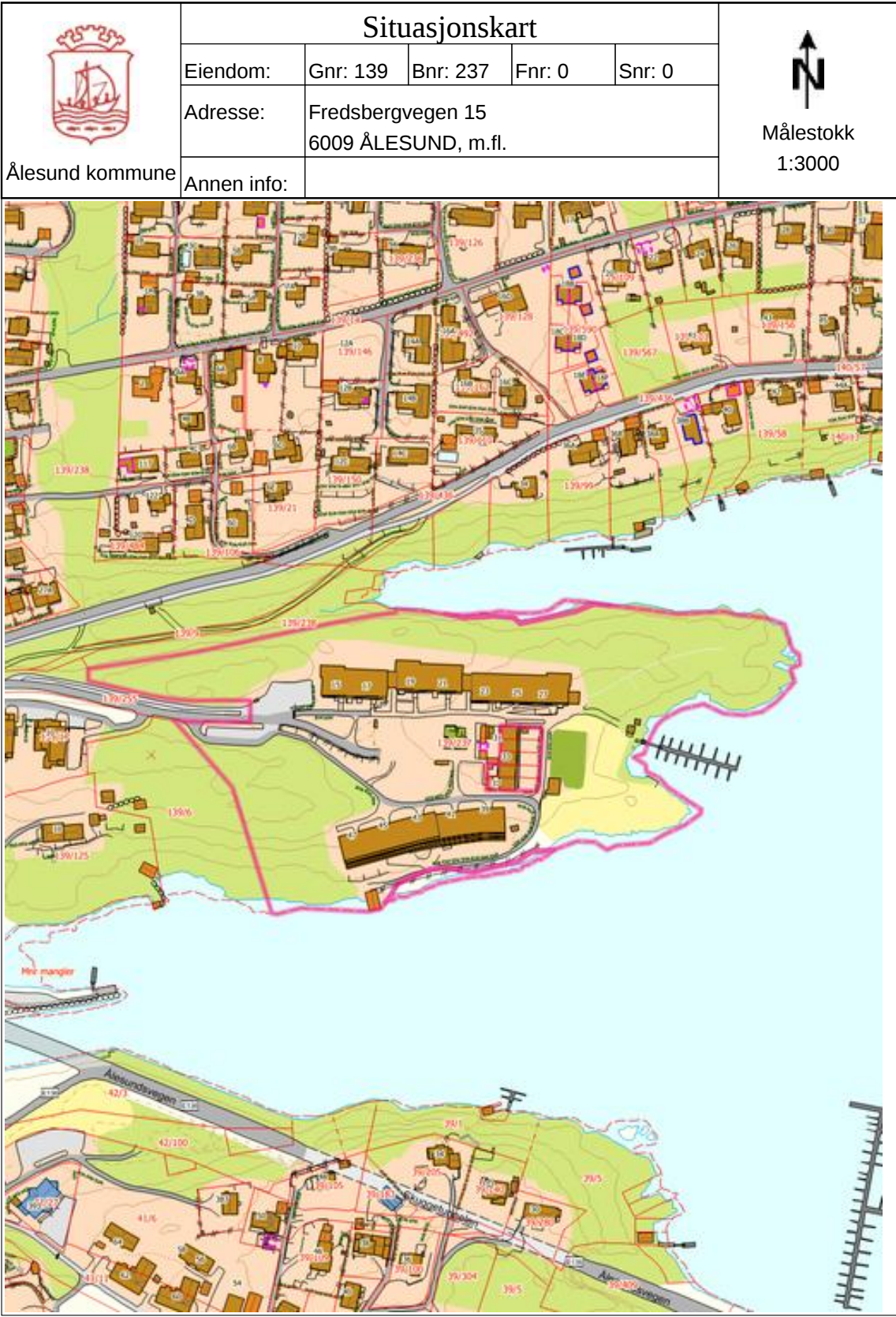
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Postadresse:	Nettallbord	Besøksadresse:			
Serviceboks 21	Tlf 70 16 20 00		Tlf 70 16 20 00	Bankgiro:	6590.05.05200
6025 ÅLESTUND	Faks 70 16 20 01		Faks 70 16 20 01	Org.nr.:	942.953.119
postmottak@alestund.kommune.no					



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 begrensningsslinje.

§ 2.

Arealene innenfor planens begrensningsslinjer 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

Vi: 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.

- 2 -

§ 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. Transformatorbokser 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).

- 3 -

§ 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 bilvegnes vedkommende skal dette ordnes slik at ingen trafikk skal være gjennomgående, men ende blindt ved felles parkeringsanlegg innen området. For gangvegnes vedkommende skal det eksterne vegnett forlenges gjennom området, på beste måte m.h.t. stigningsforhold, avstander og bebyggelse, mellom de punkter der gangvegne 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.

Bestemmelser for områder for forretningsbebyggelse.

§ 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.

- 4 -

§ 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 fastsetter i hvert tilfelle hvor mange bilplasser som skal opparbeides.

Bestemmelser for områder for industribebyggelse.

§ 26.

Bebyggelsen skal nyttes for industribedrifter, lagerbedrifter o.l. 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 skjjemende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av terreng, vegetasjon, bygningsdæker, mur eller gjerde etter bygningsrådets bestemmelse.

- 5 -

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.

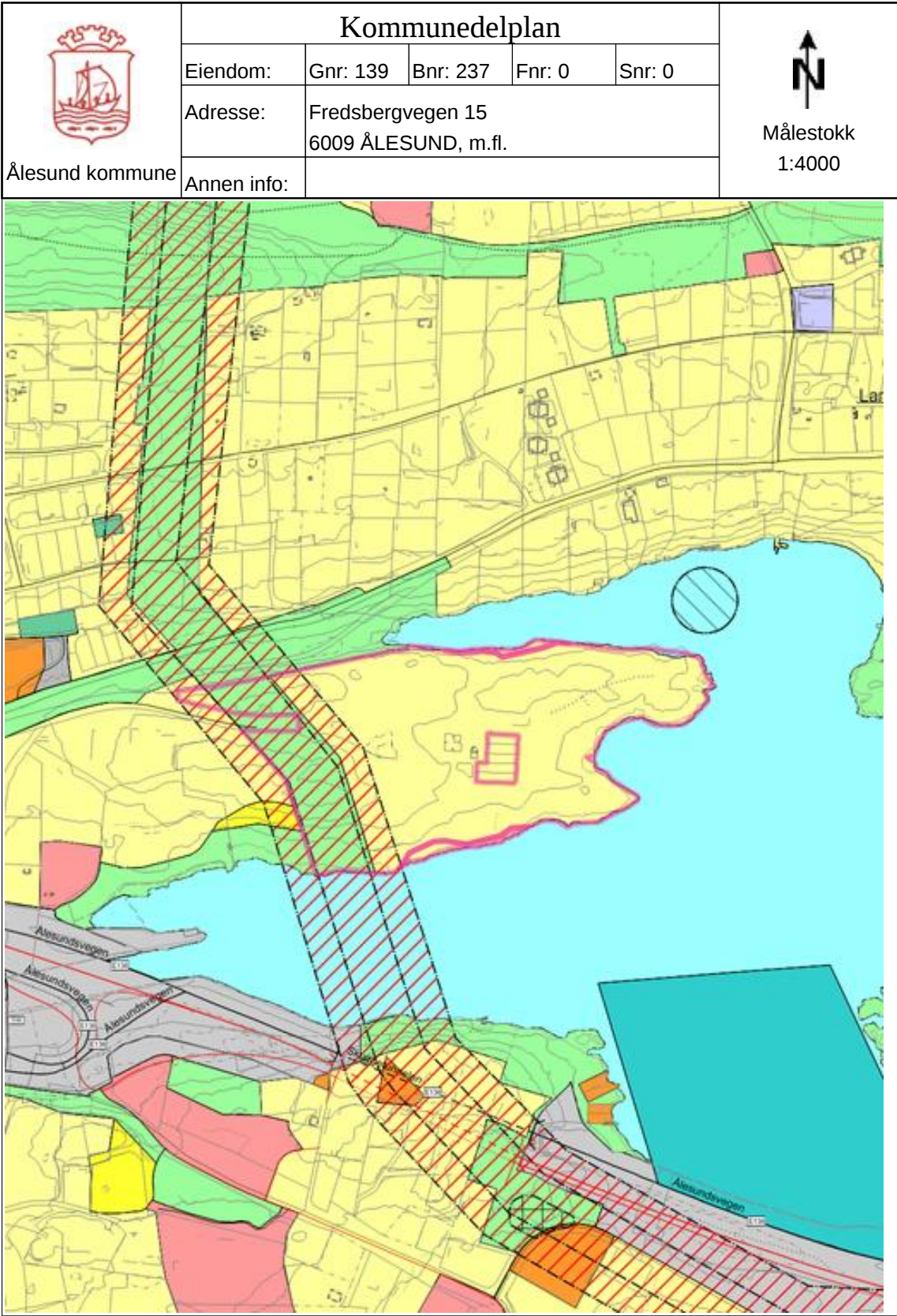
§ 31.

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

--oo00oo--

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 5. mai 1972



Tegnforklaring		
Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Sti	Traktorveg	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	Fiktiv avgrensning for anlegg	Kai- og bryggekant
Frittstående mur	Loddrett mur	Slipp
Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse
Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Elv og bekk
Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Takkant	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Bygg godkjent revet	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 - Nåværende	Gangveg - På bakken - Fremtidig
Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål
Grense for båndleggingsoner	Grense for faresoner	Grense for infrastruktursoner
Båndlegging etter lov om kulturminner	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Krav vedrørende infrastruktur
Boligbebyggelse	Forretninger	Offentlig eller privat tjenesteyting
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Uteoppholdsareal	Boligbebyggelse
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Veg	Parkering
Naturområde	Friområde	Småbåthavn
Friluftsområde		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
Euopa-Riksveg Fylkesveg Kommunal veg Privat veg	
Offentlig gang og sykkelveg Kommunal gang og sykkelveg Privat gang og sykkelveg	
Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant
Kum	Pumpestasjon
Renseanlegg	
Sandfangskum	Slamavskiller
Slamavskiller	Sluk
Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning
Overvannsledning	Spillvannsledning
Trekkrør	
Vannledning	Datakabel
Gassledning	
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	

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

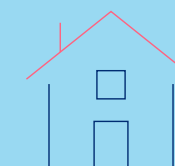
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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. AVTREKKSVENTILATORER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Fredsbergvegen 15, 6009 ÅLESUND. Gnr. 139, bnr. 237, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260160
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Inge-André Godø

Eiendomsmegler / Salgsleder /
Partner
464 13 190
inge@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no