

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Fredsbergvegen 45, 6009 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 139, bnr. 237

 Andelsnummer 5

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 19.03.2025

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 18978-1583

Referansenummer: DB6476

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Denne delen av eiendommen er registrert tatt i bruk i 1980. Midlertidig brukstillatelse datert 10.09.1980. Garasjeanlegg med ferdigattest fra 03.07.1979. Borettslaget består av 146 boenheter i forskjellig størrelser. Borettslaget har i 2018/21 gjennomført en delvis rehabilitering av fasader - utskiftning av balkongdører/ vinduer etc.

Det vises til de enkelte punkter i rapporten for utfyllende informasjon/ opplysninger om leiligheten.

Leilighet - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er duk/papp e.l. Blokkene er oppført i betongkonstruksjoner. Betong etg skille. Betonggrunnmur. PVC vinduer med 2-lags glass fra 2019/20 mot syd. Borettslaget har i 2018/21 gjennomført en delvis rehabilitering av fasader - utskiftning av balkongdører/ vinduer etc. I denne leiligheten er balkongdør fra 2019/20 og hoveddør til leiligheten skiftet ut i 2007. Terrasse/ veranda mot sør på ca 24 kvm. Det er i forbindelse med oppgraderinger i 2020/21 foretatt ny påstøp med polert betong og det er montert nye rekkverk i metall og med glassplater. Levegger med plater mot nabo.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med parkett, belegg og fliser på badet. Det er malte flater, tapeter på veggene, det er malt brystningspanel i gangen. Himlinger er med hvite flater. Det er forskjellig alder på overflater. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innvendige dører i leiligheten er som finerte dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc er fra byggeår som er oppusset i 2015. Rommet er med fliser på gulvet og med våtromsplater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og med vegghengt wc.

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet. Det er montert våtromsplater på veggene i området med utslagsvasken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2013 med hvite fronter. Laminat benkeplate. Det er glassplate på veggen mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, integrert kjøøl/ frys, det er integrert oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i leiligheten er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Stoppekran er plassert på vaskerommet. Det er observert avløpsrør av plast i leiligheten. Røropplegget er fra byggeår. Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og naturlig avtrekk fra badet.

Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2011. Det elektriske anlegget i leiligheten opplyses å være fra byggeår. Det er foretatt oppgraderinger av sikringsskap med nyere automatsikringer. Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	68 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

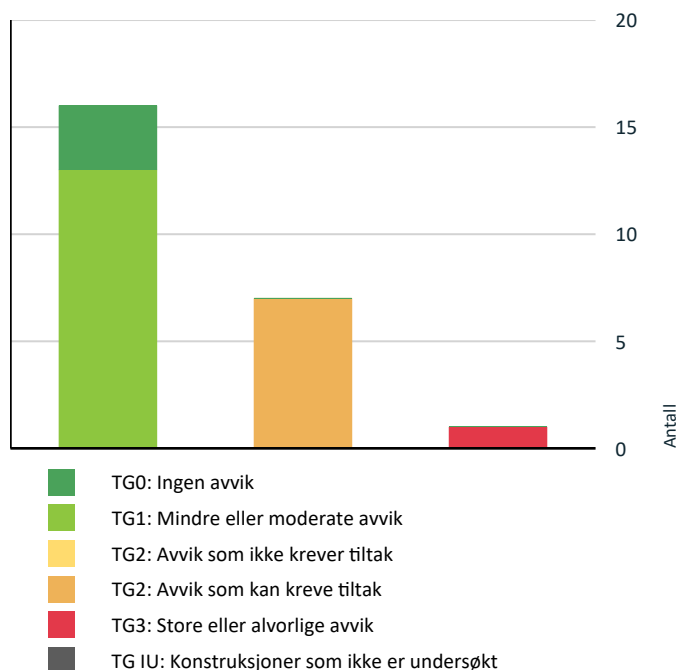
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod/ parkering

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

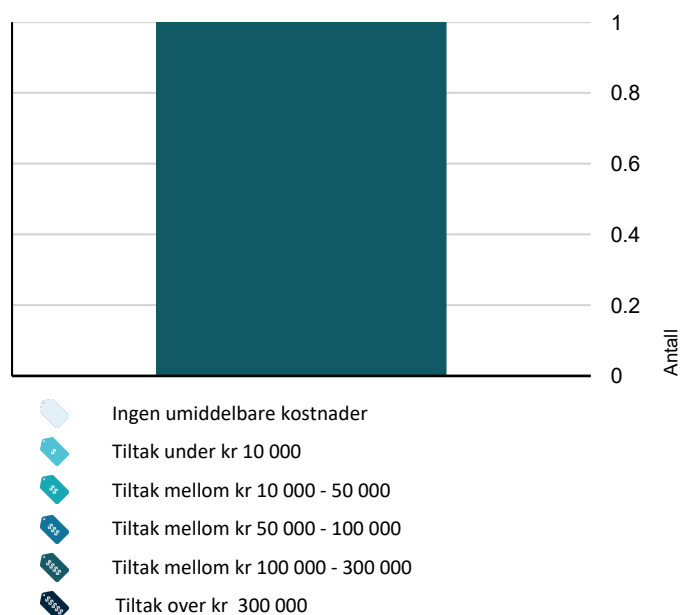
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leilighet:

Objektet er en del av et sameie/borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1980

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Det er i forbindelse med oppgraderinger av fasade montert PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

! TG 1 Dører

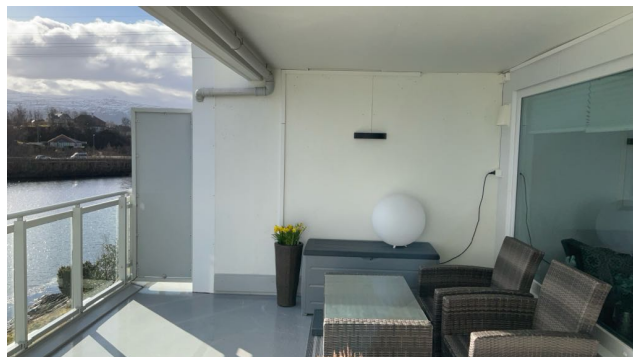
Inngangsdøren til leiligheten er en finert dør med lyd og brann godkjenning.
Balkongdøren er en PVC dør med 2 lags isolerglass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/ veranda mot sør på ca 24 kvm. Det er i forbindelse med oppgraderinger i 2020/ 2021 foretatt ny påstøp med polert betong og det er montert nye rekkverk i metall og med glassplater. Levegger med plater mot nabo.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



! TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater på gulv med parkett, belegg og fliser på badet. Det er malte flater, tapeter på veggene, det er malt brystningspanel i gangen. Himlinger er med hvite flater. Det er forskjellig alder på overflater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten er som finerte dører fra byggeår.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet. Det er montert våtromsplater på veggene i området med utslagsvasken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

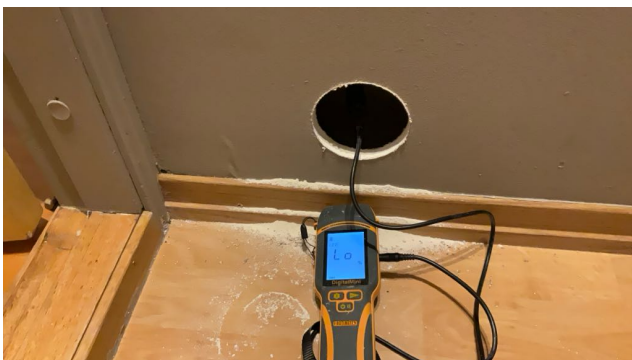
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bodveggen, på baksiden av skyllekarer. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



2. ETASJE > BAD

Generell

Bad/ wc er fra byggeår som er oppusset i 2015. Rommet er med fliser på gulvet og med våtromsplater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og med vegghengt wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget. Eier opplyser at Pål Søvik AS har montert veggplatene i 2015. Eier har selv montert fliser på gulvet i 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er våtroms plater på veggen og det er malt himlinger i rommet.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmematter som er lagt i forbindelse med montering av nye gulvfliser.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Tilstandsrapport

Denne type veggplater er for vegg godkjent som tettesjikt. Det er åpninger mellom rørgjennomføringer og plater i servantskap. Det er ukjent/ ikke dokumentert bruk av membran på gulvet

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet. Innhent dokumentasjon på utført membran om mulig. Det er viktig med jevnlig kontroll og rengjøring av sluken.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegg og med vegghengt wc.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

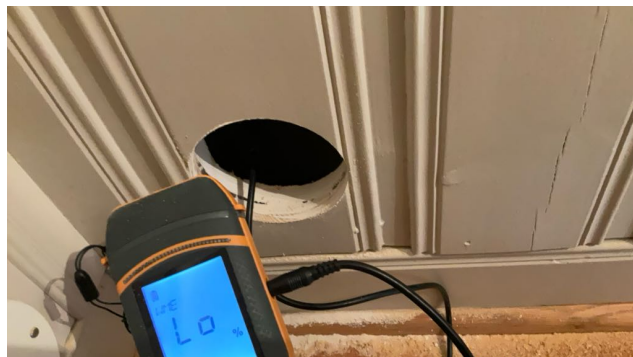
! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gangveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2013 med hvite fronter. Laminat benkeplate. Det er glassplate på veggen mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, integrert kjøl/ frys, det er integrert oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør i leiligheten er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Stoppekran er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Det er observert avløpsrør av plast i leiligheten. Røropplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og naturlig avtrekk fra badet.

Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2011.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det elektriske anlegget i leiligheten opplyses å være fra byggeår. Det er foretatt oppgraderinger av sikringsskap med nyere automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el-tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el-kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Bygninger på eiendommen

Bod/ parkering

**Anvendelse**

Bod/ parkering.

Byggeår

1980

Kommentar

Ambita.no

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Bod i 1.etg. Bodene har murgulv og delevegger av tre. Låsbar dør. Hyller. Strøm.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg, dette ved adkomsten til tomten. Portåpner. Elbil-lader.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

68 m²/68 m²

Leilighet: Gang, Bod, Vaskerom, Bad, Soverom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Bod/ parkering
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 350 000

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

3 000 000

Tillegg for andel fellesformue + 34 428

Fradrag for andel felles gjeld - 417 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fredsbergvegen 47 ,6009 ÅLESUND 51 m² 1980 1 sov	03-02-2025	2 600 000	2 700 000	373 000	3 073 000	60 255
2 Fredsbergvegen 39 ,6009 ÅLESUND 52 m² 1978 1 sov	28-11-2024	2 300 000	2 300 000	381 000	2 681 000	51 558
3 Fredsbergvegen 27 ,6009 ÅLESUND 60 m² 1979 1 sov	06-08-2024	2 390 000	2 500 000	422 000	2 922 000	48 700
4 Fredsbergvegen 45 ,6009 ÅLESUND 58 m² 1980 1 sov	30-10-2024	2 200 000	2 300 000	405 000	2 705 000	46 638
5 Fredsbergvegen 47 ,6009 ÅLESUND 68 m² 1978 1 sov	11-06-2024	2 400 000	2 400 000	421 000	2 821 000	41 485

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.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	57 072
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	57 000

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 550 000

Bod/ parkering

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Bod/ parkering	Kr.	210 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 760 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
--	------------	------------------

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

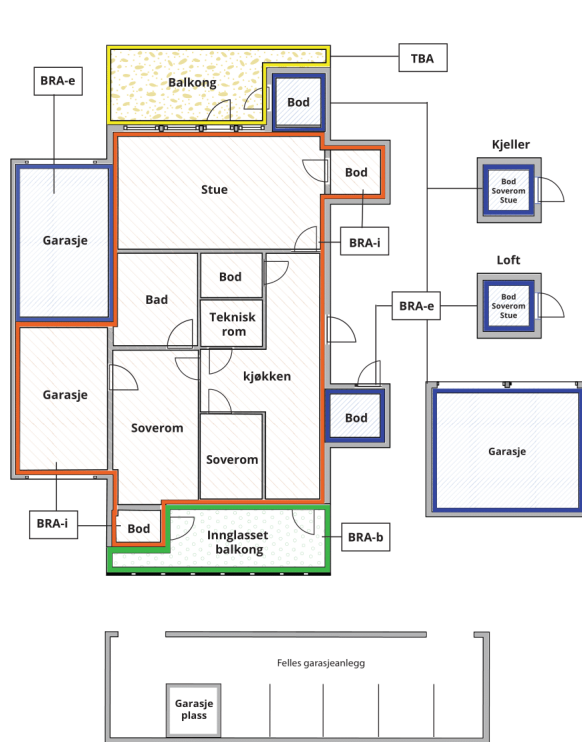
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	68			68	24
SUM	68				24
SUM BRA	68				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod/ parkering

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	66	2
Bod/ parkering	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Halvard Godø	Takstingeniør
	Lisbeth Uggedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	139	237		0	48775.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fredsbergvegen 45

Hjemmelshaver

Fredsberg 1 Borettslaget Al

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FREDSBERG 1 BORETTSLAGET AL	955276965		Obos	Uggedal Lisbeth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
5	100	84 900	34 428 31.12.2025	417 000 01.03.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	14 700
Omløpsmidler:	6 058 174	Samlet innskuddskapital:	12 359 341
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 68 545 622
Disponible midler:	5 707 224	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	80 904 963

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslagsleilighet beliggende i Fredsbergvegen i Larsgården. Denne blokken/ leiligheten er beliggende med balkong og utsikt mot Nørvasundet.

Nærområdet består i hovedsak av blokkbebyggelse og ellers mye frittliggende eneboliger, butikk, skole, MNK, NTNU m.m. i området.

Adkomstvei

Offentlig adkomst til borettslagets tomtegrense. Privat frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Offentlig eller privat tjenesteyting (bolig i kommuneplanen).

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med lekearealer, beplanting, plener etc. Ingen gjennomgangstrafikk. Asfalterte park.arealer for gjester. Parkeringsanlegg for beboerne. Småbåthavn.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1980

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.02.2024		Gjennomgått	4	Nei
Midlertidig brukstillatelse	10.09.1980		Gjennomgått	3	Nei
Fasade tegninger	10.03.2018		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest garasje	03.07.1979		Gjennomgått	1	Nei
Plantegningen	08.09.1978		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	22.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DB6476>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storfjord AS	Oppdragsnr.	21250027
Adresse	Fredsbergvegen 45		
Postnr.	6009	Sted	ÅLESUND
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1990	Hvor lenge har du bodd i boligen?	35 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
		Storebrand Forsikring AS	Polise/avtalenr 1304165
Selger 1 Fornavn	Lisbeth	Etternavn	Uggedal

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspiktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Sydfasde skiftet med nye vinduer i 2020. Rehabilitering av terrasser i 2020. Rehabilitering av nordfasde med nye vinduer os isolasjon av nord, øst og vest fasader i 2008
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Hent AS i 2020, Kristiseter i 2008 og Taksenteret i 2007.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Fjerning av blomsterkasser, plaststøpt ny front og nytt toppdekke over ny heldekkende membran. Nye sydfasader med nye vindu. Utført av Hent AS i 2020. Nord, øst og vest vegger m/ vinduer ble rehabilitert i 2008 av Kristiseter. Nye takmembran ble installert av Taksenteret i 2007.
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Nytt el. Anlegg i garasje med LED lys og opplegg for lading. Utført av ACEL
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Opplegg for el.lading. Ladestasjon må kjøpes av Elaway og Acel installerer
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Styret vurdere øking av felleskostnader pr 1. juli med 3%.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Rotter på fellesareal bekjempes av Anticimex. Kun sporadiske funn av rotter

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det har vært skjeggkre i en leilighet. Her ble utbedring av tetning altangulv/vegg utført av Strømsheim bygg AS i 2024

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Generalforsamling 2024

Borettslaget Fredsberg 1 BL

18. mars 2024



Foto: Marit Brunstad.

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Fredsberg 1 AL

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

Dato for årsmøtet:

18. mars 2024 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 møte. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sette opp overbygg for boss plass ved nedgang syd til garasjen
8. Søknad om oppsett av skap i bodgang
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Fredsberg 1 AL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lodve Solholm er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Hilde Skjong Sylte foreslått. Som protokollvitne ble Arnhild Løndal foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 933 144 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 933 144 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6543 Årsrapport Fredsberg 1 AL.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 247 000.

Sak 7

Sette opp overbygg for boss plass ved nedgang syd til garasjen

Forslag fremmet av:

Marthe Bjermeland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saken er beskrevet i vedlegg.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er lagt frem i vedlegg.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret pålegg å sørge for at det blir satt opp et overbygg over bossdunkene ved garasjenedgangen mot syd.

Vedlegg

2. Vedlegg sak 7.pdf

Sak 8

Søknad om oppsett av skap i bodgang

Forslag fremmet av:

Randi Ratvik, Dagfinn Ratvik og Anne Skaar

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saken er beskrevet i vedlegg.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er lagt frem i vedlegg.

Forslag til vedtak

Med styrets foranstående drøftelser om bl.a. plassering, utforming og materialbruk, så vil styrets flertall anbefale generalforsamlingen å godkjenne søknadene fra Randi og Dagfinn Ratvik og Anne Skaar.

Vedlegg

3. Vedlegg sak 8.pdf

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Jørgen Rongved
Innstilt av valgkomitéen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astrit Preteni
Innstilt av valgkomitéen
- Hilde S Sylte
Innstilt av valgkomitéen
- Malin V Fossheim
Innstilt av valgkomitéen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Kåre A Hanken
Innstilt av valgkomitéen

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eva Frantzvåg
Innstilt av valgkomitéen
- Hugo Barstad
Innstilt av valgkomitéen
- Jan Erik Løken
Innstilt av valgkomitéen
- Lasse Gallefoss
Innstilt av valgkomitéen
- Torill Sørli
Innstilt av valgkomitéen

Valg av 4 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anne Kaspersen

Innstilt av valgkomitéen

- Øyvind Sand

Innstilt av valgkomitéen

- Randi Ratvik

Innstilt av valgkomitéen

- Roger Giske

Innstilt av valgkomitéen

Vedlegg

1. Valgkomitéens innstilling.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Styret foreslår leder som velges på generalforsamlingen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Styret foreslår nestlederen som det nye styret velger under sin konstituering
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lodve Solholm	2022 – 2024
Styremedlem	Kåre Hanken	2023 – 2024
Styremedlem	Kjell Harsvik	2022 – 2024
Styremedlem	Arnhild Løndal	2023 – 2024
Styremedlem	Magne Skudal	2022 – 2024
Varamedlem	Solveig K Emblem	2023 – 2024
Varamedlem	Eva Karin Frantzvåg	2023 – 2024
Varamedlem	Jan Erik Løken	2023 – 2024
Varamedlem	Erik Svenning Olesen	2023 – 2024
Varamedlem	Toril Sørle	2023 – 2024

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Magne Skudal	2023 – 2024
Varadelegert	
Kjell Harsvik	2023 – 2024

Valgkomiteen

Paula Bjørg Brekke	2023 – 2024
Malin Fossheim	2023 – 2024
Ingunn Sand	2023 – 2024
Bjørn Vinje	2023 – 2024

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 (boret), 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.

Styrets arbeid

Styret anfører at 2023 har vært et år med nødvendig arbeid på bygninger og fellesareal, selv om vi har lagt bak oss år med prosjekt og reklamasjoner. Reklamasjoner er ikke helt i mål ved inngangen til 2024, men styret ser lyset i tunnelen.

Styret har i år valgt å utarbeide en tekstsider som viser hva som er gjort av arbeid utenom selve styrearbeidet i møter. Styret har også valgt å utarbeide en oversikt over prosjekter som det nye styret må arbeide med i 2024. Det er også listet opp serviceavtaler som borettslaget har avtale med.

Styret vil nevne følgende prosjekter som er gjennomførte:

Leikeparken ble ferdigstilt på budsjett i løpet av våren/sommeren. OBOS var en betydelig økonomisk bidragsyter gjennom øremerket tilskudd og miljømidler. Leikeparken ble fargeklatt i det ellers grå og hvite utemiljøet. Det er særdeles kjekt å se at den er i daglig bruk. Rengjøring, malingsarbeid og listing ble utført på dugnad.

Maling: Pumpehuset, traktorgarasjen, nedgang syd til garasjen, taket i nedgang nord til garasjen, div. murer og murkanter ved nr. 21, 23, 25 og 27 ble rengjort/skrapt og malt med to strøk. Trebygningene ble malt i fargen «Morgendis», og listverk ble malt «Stockholms-grønt». Arbeidet ble i hovedsak utført på dugnad.

Takarbeid: Taket på nedgang syd og nord til garasjen ble rengjort og malt med takmaling. Trappene ble også malt i nedgang syd, men fottøy med brodder har vist at det kanskje ikke var en god ide. Arbeidet ble utført som dugnad og av vaktmester.

Utelys: Det ble skiftet ut 10 utelys av samme merke/kvalitet som er skiftet ut tidligere. OBOS gav støtte til utskiften gjennom miljøkontoen. Det gjenstår å skifte ut fire utelys øst for rekkehusene. Arbeidet ble utført av Steinar Mjelva med lokal bistand.

Terrasser med skade på belegget: Norelegg AS har utført reklamasjonsarbeid på tre terrasser i 2023. Det gjenstår fremdeles arbeid på fire terrasser der Mapai-belegget har blærer. Tre terrasser gjenstår å slippe og male på bakkenivå. Det er reklamasjon.

Bytte av porttelefon: I nr. 45 var det nødvendig å bytte porttelefonen. Det er ikke lenger mulig å få reservedeler til eksisterende anlegg. Det skyldes eierskifte og konkurser i utlandet.

Garasjen: I garasjen ble det lagt ca. 35 m² ny asfalt på innsiden av porten. Videre ble det reparert/flikket på noen mindre asfaltskader på to- tre plasser.

Blomsterdag i mai: Tradisjonen tro ble det plantet sommerblomster på dugnad før 17. mai. Det er greit å huske for alle beboere at blomster trenger vann – selv i Ålesund.

Gjesteleiligheten i nr. 15: Ved årsskiftet 2022/23 ble det montert inn et nytt større vindu, som dekker behovet for rømningsvei i tillegg til entredøra.

I 2023 har det vært 121 gjestedøgn i leiligheten, og det har tilført fellesskapet kr 30 000,-

på konto. Det er et utmerket tilbud som har høstet mange lovord i året som har gått. Det er Arnhild som har hatt ansvaret for booking og kontroll av renhold i 2023. Hver og en skal vaske etter seg.

Skogrydding og vedlikehold ute: Eiendommen til borettslaget er på mer enn 50 da, og uteområdet skal holdes ved like. Det er utført utepleie både av vaktmester og gjennom dugnad. Vår og sommer er hovedfokus for vaktmester de mange plenene som skal holdes i hevd. Stette Bygdeservice fjernet til sammen åtte store trær vest for nr. 15, og på haugen ovenfor gangveien til terrasseblokken. Det ble gjort som forebyggende arbeid for å hindre trefall, eller rotvelte, som kan føre til skade. Ellers ble det i 2023 brukt mange dager med annen skogpleie og kjøring av hageavfall til Bingsa ved dugnad.

Utebord: Det er investert i tre nye utebord med tilhørende benker i 2023. De er av resirkulert materiale, og skal tåle den Sunnmørske vinteren ute.

Eierskifte: Det har vært elleve eierskifter i året som gikk. Sekretæren 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.

Gjenstående prosjekt som det nyvalgte styret bør arbeide videre med i 2024:

Utbedring av terrasser i terrasseblokken:

I 2024 gjenstår det reparasjon av Mapai-belegget på fire terrasser, og sliping og maling på 3 terrasser på bakkeplan. Dette skulle vært avsluttet i 2023, men Norelegg AS i Ulsteinvik har ikke vist tilstrekkelig vilje til gjennomføring. Hent AS ved reklamasjonsansvarlig Kjell-Åge Lilleøen (Trondheim) har holdt tilbake kr 60 000,- av kontraktsummen inntil utbedring av utført.

I Fredsbergveien 43 har det vært ny vanninntrenging i to boder i første underetasje. Den ene boden tilhører ÅKE, mens den andre boden vegg i vegg tilhører en annen andelseier. Styret har hatt ingeniør Henning Gartz, Ålesund, til å vurdere hvor vannet har funnet veien inn. Ingeniør Gartz har skrevet en rapport om besiktigelse til styret. I rapporten er det konkludert med at det bør graves opp om lag fire- fem meter langs med husveggen ut, og ca. en meter inn på asfalten i inngangen. Det bør legges vortepapp med «tett topp», og fylles på med singel. Det var vanninntrenging også i 2018. OBOS og forsikringsselskapet valgte å legge nytt tak inne i bodene, men det stenger ikke vann ute. Arbeidet nå ble ikke igangsatt senhøstes 2023. Styret anbefaler løsningen. Urke Maskin AS gjorde et lignende arbeid ved nr. 47 i 2021.

Over inngang øst til garasjen har det falt ned et mindre stykke av muren. Murmester Backlund & Sønn utbedret muren på samme sted i 2022. Murmester Backlund har innsisert skaden, og han lovet å utbedre den sammen med annet arbeid han hadde i en leilighet på Fredsberg. Arbeidet er gjenstår når årsrapporten føres i pennen.

Utvidelse av gjesteparkeringen mot syd kan gjennomføres ved å fjerne om lag to meter av gressplen. Det vil bli etablert en oppmerket skråparkering mot veien, og det gir samtidig plass til parkering langs med fjellveggen. Det er mulig en også kan få til skråparkering langs med fjellveggen. Svlnø AS v/Oddgeir Svinø har gitt en pris på ferdigstilling, minus maling av parkeringsfeltene, på kr 85 000,- pluss mva.

Hobbyrommet i 1. etasje (Speilsalen) i nr. 27 må utbedres med nye vinduer, dør og yttervegg. Ved en inkurie ble veggen påbegynt revet, men den var ikke en del av prosjektet. Innvendig må borettslaget vurdere bruken videre. Rommet har ikke innlagt vann og avløp. Spesielt avløp har vært en utfordring ved tidligere drøftelser om bruken. En avløpsgrøft til pumpehuset til være kostbart, og bør stå i forhold til tenkt bruk i fremtiden.

Faste serviceavtaler:

Xylem Norge AS. I 2023 har tegnet styret serviceavtale med Xylem Norge AS, Det gjelder pumpestasjonen øst for Fredsbergveien 39 (det hvite huset oppført i bindingsverk). For nye andelseiere kan en opplyste at her er det to pumper, som pumper kloakken over til en stasjon i Larsgården. Borettslaget er eier og driver pumpestasjonen. I 2023 er det byttet ut deler på den ene av pumpene for ca. kr 20 000,-. Pumpestasjonen er gjennom serviceavtalen knyttet til noe dataovervåking fra Xylem Norge AS. Vaktmesteren inspiserer og spyler pumpene hver morgen. Vaktmester har også toalett og dusj i samme bygget. Om begge pumpene, som går vekselvis, stopper, så vil kloakken gå gjennom overløpet rett i Nørvasundet. Derfor er ettersyn viktig, og minst en i styret bør være familiær med restart.

Møre Portservice AS: Styret har i 2023 også tegnet serviceavtale med Møre Portservice AS til garasjeporten. Vi har hatt to tilkallinger etter hendelser i 2023. En serviceavtale innebærer ett eller to tilsyn i året.

Firesafe AS: Borettslaget har hatt avtale med Firesafe AS siden det ble montert nye røykluker i alle oppganger. De gjennomfører faste inspeksjoner, og var her i november 2023. Dersom det oppdages signalfeil på styringsenheten i inngangene, er det greit å varsle vaktmester, som igjen varsler Firesafe AS varsles. Ved brann skal røyklukene åpne automatisk.

Anticimex skadedyrkontroll: Borettslaget har hatt avtale med Anticimex AS (Trondheim) i flere år. De utfører årlige inspeksjoner på stasjonene som er plassert på flere plasser i borettslaget. Styret får rapport om inspeksjonene, og om det har vært bevegelse på stasjonene.

Småbåtforeningen (FSF) har i løpet av året oppført en gapahuk til felles glede og benyttelse. Borettslaget har vært en av flere bidragsytere. All ære til FSF for miljøtiltaket.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til regnskapet

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

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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Ålesund kommune budsjetterer med henholdsvis 34% og 37% økning på vann- og avløpsavgift. Renovasjonsavgift ikke klar.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Fredsberg 1 AL.

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningførerhonoraret blir økt med 5,3% i 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fredsberg 1 AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Fredsberg 1 AL som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den 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 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 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 5. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-05 14:05:33 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL
ORG.NR. 955 276 965, KUNDENR. 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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 fratrullet 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 523 223	5 768 958	5 523 223	5 707 224
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		933 144	170 664	170 200	-696 400
Tilbakeføring av avskrivning	14	88 519	27 819	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-516 615	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-319 538	-443 502	-385 447	-295 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 509	-715	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		184 001	-245 734	-215 247	-991 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 707 224	5 523 223	5 307 976	4 715 824

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 058 174	5 992 859
Kortsiktig gjeld	-350 950	-469 636
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 707 224	5 523 223

BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL
ORG.NR. 955 276 965, KUNDENR. 6543

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 303 136	8 303 136	8 303 000	8 303 000
Ladeinntekter EL-bil		87 061	69 466	20 000	45 000
Andre inntekter	3	242 562	193 343	80 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 632 760	8 565 945	8 403 000	8 418 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 827	-40 194	-49 500	-35 000
Styrehonorar	5	-247 000	-247 000	-263 000	-247 000
Avskrivninger	14	-88 519	-27 819	0	0
Revisjonshonorar	6	-24 619	-24 148	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-299 280	-287 730	-306 000	-316 000
Konsulenthonorar	7	-24 719	-66 078	-50 000	-35 000
Kontingenter		-29 400	-29 400	-29 400	-29 400
Drift og vedlikehold	8	-851 002	-1 875 220	-1 164 000	-400 000
Forsikringer		-422 120	-390 042	-420 000	-445 000
Kommunale avgifter	9	-1 255 628	-1 475 974	-1 581 900	-1 734 500
Energi/fyring		-262 152	-210 970	-192 500	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 137 902	-1 088 989	-1 170 000	-1 215 000
Andre driftskostnader	10	-1 069 393	-987 015	-1 156 500	-1 193 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 746 560	-6 750 578	-6 407 800	-5 885 400
DRIFTSRESULTAT		2 886 199	1 815 368	1 995 200	2 532 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	106 000	9 156	0	0
Finanskostnader	12	-2 059 056	-1 653 860	-1 825 000	-3 229 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 953 055	-1 644 704	-1 825 000	-3 229 000
ÅRSRESULTAT		933 144	170 664	170 200	-696 400
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		933 144	170 664		

BORETTSLAGET FREDSBERG 1 AL
ORG.NR. 955 276 965, KUNDENR. 6543

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 498 793	47 498 793
Tomt		1 020 000	1 020 000
Andre varige driftsmidler	14	728 083	299 987
Miljøbankkonto, øremerket		104 673	40 124
SUM ANLEGGSMIDLER		49 351 549	48 858 904
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 243	10 967
Kundefordringer		1	0
Forskuddsbetalte kostnader		548 020	521 552
Andre kortsiktige fordringer	15	29 500	56 586
Driftskonto OBOS-banken		141 388	4 330 098
Sparekonto OBOS-banken		4 243 046	18
Sparekonto OBOS-banken II		5 264	0
Innestående i andre banker		1 073 711	1 073 638
SUM OMLØPSMIDLER		6 058 174	5 992 859
SUM EIENDELER		55 409 723	54 851 763
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 147 * 100		14 700	14 700
Udekket tap	16	-25 963 338	-26 896 482
SUM EGENKAPITAL		-25 948 638	-26 881 782

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	68 545 622	68 865 160
Borettsinnskudd	18	12 359 341	12 359 341
Avsetning bomiljøtiltak	19	102 449	39 409
SUM LANGSIKTIG GJELD		81 007 412	81 263 910

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		59 415	36 099
Leverandørgjeld		86 399	245 324
Skyldige offentlige avgifter		0	71
Påløpte renter		183 032	158 094
Påløpte avdrag		22 104	29 045
Annen kortsiktig gjeld		0	1 003
SUM KORTSIKTIG GJELD		350 950	469 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 409 723	54 851 763

Pantstillelse	20	102 355 841	102 355 841
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 01.02.2024
Styret i Borettslaget Fredsberg 1 AL

Lodve Solholm /s/

Kåre Hanken /s/

Arnhild Løndal /s/

Kjell Harsvik /s/

Magne Skudal /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 278 252
Kabel-TV	1 024 884
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 303 136

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Erstatning	46 879
Husleie gebyr	499
Inntektsført gammel kundesaldo	3 209
Husleie utleierom	29 500
Miljøfond	73 500
Rekkehus, felleskostnader	71 275
Strøm Småbåtforeningen	17 700
SUM ANDRE INNTEKTER	242 562

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-34 827
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-34 827
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 247 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 619.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 500
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 219
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-24 719
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-404 428
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-230 451
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153 365
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-27 340
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 366
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-2 052
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-851 002
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-467 268
---------------	----------

Vann- og avløpsavgift	-551 796
-----------------------	----------

Feieavgift	-3 290
------------	--------

Renovasjonsavgift	-233 274
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 255 628
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-4 205
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 935
Diverse leiekostnader/leasing	-3 412
Telefon-/kontormaskiner	-3 049
Driftsmateriell	-13 457
Lyspærer og sikringer	-12 920
Vaktmestertjenester	-739 575
Renhold ved firmaer	-172 500
Snørydding	-9 844
Andre fremmede tjenester	-2 117
Kontor- og datarekvisita	-9 911
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 512
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 800
Andre kontorkostnader	-3 141
Telefon, annet	-769
Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 374
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-16 793
Bank- og kortgebyr	-4 874
Velferdskostnader	-44 205
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 069 393

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 029
Renter av sparekonto i OBOS-banken	94 658
Renter bank	73
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 240
SUM FINANSINNTEKTER	106 000

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-961 800
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-1 096 492
Renter på leverandørgjeld	-764
SUM FINANSKOSTNADER	-2 059 056

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	
Bokført verdi pr 31.12.23		1

Plentraktor

Tilgang 2016	20 500	
Avskrevet tidligere	-20 499	
Bokført verdi pr 31.12.23		1

Robotklipper

Kostpris	107 798	
Avskrevet tidligere	-32 340	
Avskrevet i år	-21 560	
Bokført verdi pr 31.12.23		53 898

Asfalt

Tilgang 2021	62 591	
Avskrevet tidligere	-11 214	
Avskrevet i år	-6 259	
Bokført verdi pr 31.12.23		45 118

Lekeplass

Tilgang 2023	437 500	
Avskrevet i år	-58 333	
Bokført verdi pr 31.12.23		379 167

Parkbenker

Tilgang 2023	79 115	
Avskrevet i år	-2 367	
Bokført verdi pr 31.12.23		76 748

Pumpestasjon

Kostpris	173 150	
Bokført verdi pr 31.12.23		173 150

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**728 083****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-88 519**

Pumpestasjonen vurderes som posten bygninger og styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold oppveier for avskrivninger.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Husleie 2023, innbetalt 2024	29 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	29 500

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**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 02.09.2030.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 2,19 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-50 000 000

Sparebanken Møre

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 134 840	
Nedbetalt i år	319 538	
		-18 545 622
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-68 545 622

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 50 kroner.

Leilighetsnr	Sparebanken Møre	Første avdrag er 02/09-2030
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2030		
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**

Opprinnelig	-12 359 341
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 359 341

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-102 449
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-102 449

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 359 341
Pantelån	68 545 622
Påløpte avdrag	22 104
TOTALT	80 927 067

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 23583207. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Rehabilitering av garasje	Rengjøring og maling av tak og vegger. Ny oppmerking av oppstillingsplassene, skiftet strøm skap, installert ny takbelysning, samt etablert infrastruktur for ladning av el- bil på alle oppstillingsplassene. Vi ønsker også å skifte ut 3 dører til inngangene i garasjen, vi har sendt forespørsel til 3 «dørlevreandører», og her venter vi på svar. Jeg er usikker på hva den totale kostnaden på dette er, men den var beregnet til ca. 2 mill
2021 - 2022	Vedlikehold garasje	Rengjøring og maling av garasje. Utført av fa Håvard Rørvik.
2021 - 2022	Elektrisk anlegg garasje	Nytt elektrisk avlegg i garasjen med LED-belysning og installasjon lading av el-biler. Utført av ACEL
2018 - 2020	Rehabilitering sydfasader	
2013	Tettinger av garasjedekke, asfaltering	Entreprenør: Veidekke
2012	Rengjøring av kanaler	
2008	Fasaderehabilitering	Entreprenør: Kristiseter
2008	Hovedinngangsfelt	Leverandør: H-produkt
2007 - 2007	Omtrekking tak	Tak tekket om på alle bygninger.
2007	Balkongrekkverk forhøyet	Entreprenør: Br. Midthaug
2007	Nye balkongdører og entrédører	Entreprenør: G. Vassbotn
2004 - 2005	Utbedringer vann-inntrengning	Utbedringer mhp. vann-inntrengning i betong terrasser. Beslag forkant, plastrør i reife, ny renne under

		Entreprenør: Skanska
1990	Overdragelse spillvassledning	OVerdragelse ny spillvassledning m/installasjoner til Ålesund kommune. Entreprenør: Østrem VVS
1986 - 1987	Beskrivelser og gj.føring utbedring	Det ble gjennomført utbedring uten membran under blomsterkasser.
1984	Rapport og utbedringsforslag	Rapport og utbedringsforslag etter omfattende lekkasjer Terrasseblokk. Oppdrag for Br. Aakvik AS Utarbeidet av: SINTEF
1980	Brukstillatelse terrasseblokk, 62 enh.	
1979	Brukstillatelse blokk 1, 2 og 3, 85 enh.	Entreprenør: Br. Aakvik AS
1979	Brukstillatelse garasjeanlegg	Entreprenør: Br. Aakvik AS

Til styret Fredsberg

SAK TIL GENERALFORSAMLINGEN 18, MARS 2024

Jeg anmoder herved om at generalforsamlingen pålegger styret å sørge for at det blir satt opp et overbygg over bossdunkene ved garasjenedgangen mot syd.

Når det er vinter med mye dårlig vær og føre med snø, is og mye vind er det ofte vanskelig å åpne lokket på dunkene. Man risikerer også å få snøen nedover beina når lokket åpnes. Underlaget er også ofte isbelagt og glatt.

Der bør også settes opp en form for skjerming mot solkroken ved siden av.

Vi har veldig flotte uteområder her på Fredsberg, men bossplassen slik den fremstår nå er ikke pent. Et overbygg vil også ta seg bedre ut med hensyn til det estetiske.

Fredsberg 15.februar 2024

Mvn Marthe Bjermeland

Marthe Bjermeland
Fredsbergveien 41

Styret behandlet brevet fra Marthe Bjermeland i ekstraordinært styremøte onsdag 21. februar 2024 kl. 1530. Styret viser til at det allerede har vært planer om å bygge en levegg mot solplassen for å hindre lukt fra bossdunkene. Overbygg mot garasjenedgangen har vært med i vurderingene av en god løsning. Flere borettslag har de fått lukkede bossdunker med innkaståpning, jf Hauaplassen mot Borgundveien. Med dette systemet heises bossdunkene opp, og bunnen åpnes over bossrommet på lasteplanet. Deretter heises bossdunken på plass igjen, Attvinn AS vasker dunkene en gang månedlig. Problemet med å bytte ut dunkene er at garasjetaket bærer 20 tonn, mens bilene som tømmer disse dunkene vier 29 tonn. De måtte i tilfelle kjøre gangveien. Om vi i fremtiden velger slike dunker vil det ikke være mulig med tak. Generalforsamlingen får ta ta stilling til forslaget slik det foreligger.

Vedtak:

Styret legger saken frem for generalforsamlingen uten innstilling.

Fredsberg 29. januar 2024

Styret i BL Fredsberg AL

Randi og Dagfinn Ratvik, Fredsbergvegen 39 – leilighet H0301

Søknad om oppsett av skap i bodgang i 1. u.etg.

Historikk: Vi i 5. etg i oppgang 39 har ikke bod i 1. u.etg – som de andre leilighetene i oppgangen. Før renovering av terrasser og fasade hadde vi bod for enden av terrassen. Disse bodene ble revet i renoveringsprosessen, og vi er informert om at disse ikke blir å gjenoppføre.

I gangen der de andre leilighetene har sine boder, ser vi for oss muligheten til å sette opp et skap. Gangen er ca 1,75 bred og veggåpningen inn til de andre bodene er ca 1 m bred.

Vi ser for oss et skap – fra golv til tak – som er inntil 3 meter bredt og 60 cm dypt. Vi vet at vår nabo i 5. etg har samme ønske, og med slik bredde blir det nok plass til at denne leiligheten kan plassere et like stort skap ved siden av. Vi ser for oss at skapet i hovedsak bygges av hobbyplater.

Foto av det aktuelle område i bodgangen følger vedlagt.

Med vennlig hilsen

Randi og Dagfinn Ratvik

Vedlegg: 1 foto av bodgangen i nr. 39



Styret i BL Fredsberg AL

Anne Skaar, Fredsbergvegen 39 - leilighet HO302

Jeg søker med dette om oppsett av et skap på 3 m x 60 cm, fra golv til tak, i gangen med de andre bodene. Dette pga at vi mistet boden vi hadde på terrassen i 5. etg.

Jeg viser til foto og søknad fra mine naboer i 5. etg., Randi og Dagfinn Ratvik, der det greit vises til historikk og forklaring av bodgang og størrelse på skapene.

Vi håper at dette lar seg gjøre og ser frem til et positivt svar!

Vennlig hilsen

Anne Skaar

Styrets drøftelser og innstilling:

Styret viser til separate søknader fra Randi og Dagfinn og Ratvik og Anne Skaar, begge adresse Fredsbergveien 39. Søkerne ber om å få bygge hvert sitt skap i fellesarealet i gangen til bodene i Fredsbergveien 39.

Søkerne, Randi og Dagfinn Ratvik, har lagt ved søknaden et fotografi av fellesarealet, der begge søkerne tenker seg å bygge skap.

Styret har vurdert det slik at begge søkerne må behandles under ett i innstillingen til generalforsamlingen. Ut fra prinsippet om like rettigheter og plikter.

Styret har ikke kunnskap om tidligere søknader som refererer seg til å ta i bruk deler av fellesarealet. Ut fra søknaden gjelder dette skap, som søkerne så vil benytte som bod.

Styrets vurdering og innstilling:

- HMS/brannvern.
- Eventuelle eksisterende bestemmelser i vedtekter/husordensregler.
- Utarbeide en god løsning på kort og lang sikt uten tidsavgrensning.
- Presidens for fremtidige søknader til å ta i bruk deler av fellesarealet.

HMS/brannvern: Tiltaket må ikke redusere adgangen til allerede etablerte boder. Som vedlagte fotografi viser, så er det fra før etablert en «åpning» i gangen der bodene er. De omsøkte skapene er tenkt bygget fra hjørnet veg åpningen i gangen, som vist på fotografiet, og inntil veggen. Styret forutsettes at skapene ikke skal redusere bredden på gangen utover åpningen som vist på fotografiet.

Vedtekter/husordensregler: Styret finner ikke at tiltaket er til hinder ut fra gjeldende vedtekter/husordensregler.

Gode løsninger: Styret legger til grunn at skapene bør behandles/likestilles på samme måte som de andre etablerte boder i fellesarealet. Det legges til grunn at skapene følger andelen til den enkelte søker ved en eventuell overdragelse.

Styret legger videre til grunn at planløsning og bruk av materialer skal godkjennes av styret. dersom generalforsamlingen godkjenner søknaden. Søkerne bærer kostnadene ved opparbeidelse, men borettslaget overtar eierskapet med de rettigheter og plikter som øvrige boder i fellesarealet.

Presidens: Andelene i øverste etasje fra nr. 39 til 47 ble ikke tildelt boder fra byggeår. Styret vil anta at dette skyldes plasshensyn i fellesarealet, og det faktum at det var en bod tilknyttet leiligheten. Øvrige andeler har boder i fellesarealet.

Slik styret ser det utløser et positivt vedtak i generalforsamlingen like rettigheter for de øvrige andelseiere i øverste etasje i nr. 41 til 47, og som ikke allerede har en bod gjennom delinger med andre som er frivillig avståelse. Styret forutsetter imidlertid at bredden på gangen er minst den samme som i nr. 39

Krav til godkjenning på generalforsamlingen: Det er krav til 2/3-dels flertall på

generalforsamling med hensyn til å ta i bruk deler av fellesarealet.

Styrets vedtak:

Med styrets foranstående drøftelser om bl.a. plassering, utforming og materialbruk, så vil styrets flertall anbefale generalforsamlingen å godkjenne søknadene fra Randi og Dagfinn Ratvik og Anne Skaar.

Styret

VALGKOMITEENS FORSLAG AV TILLITS-VALGTE FOR GENERALFORSAMLINGEN B/L FREDSBERG 2024.

Valgkomiteen som har bestått av Malin V Fossheim, Paula Brekke Ingunn Sand og Bjørn Vinje har i løpet av valgåret hatt 3 møter. Nye kandidater til verv er kontaktet, og valgkomiteen har følgende meddelelse:

Styret har i inneværende periode hatt følgende sammensetning:

Lodve Solholm	(leder, på valg)
Kåre A Hanken	(på valg)
Arnhild Løndal	(på valg)
Kjell Harsvik	(på valg)
Magne Skudal	(på valg)

Innstilling til styret i B/L Fredsberg. Valg 2024:

Hovedstyre:

Formann	Ole Jørgen Rongved	
Styremedlem	Kåre A Hanken	(1år)
Styremedlem	Hilde S Sylte	
Styremedlem	Malin V Fossheim	
Styremedlem	Astrit Preteni	

Varamedlemmer til styret:

Jan Erik Løken
Lasse Galllefoss
Eva Frantzvåg
Torill Sørli
Hugo Barstad

Valgkomite:

Randi Ratvik
Anne Kaspersen
Roger Giske
Øyvind Sand

For valgkomiteen: Bjørn Vinje

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24

Selskapsnummer: 6543 Selskapsnavn: Borettslaget Fredsberg 1 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

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.

§ 6

Avfallsdunker som er utplassert skal benyttes i h.h.t. kommunens kildesortering. Sjøppel 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 vernet for borettslaget.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle/samboer eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen/samboeren, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan islike 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 slikt 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 unødige ulemper 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 sjanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:

Gnr: 139

Bnr: 237

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

Fredsbergvegen 15
6009 ÅLESUND, m.fl.

Annen info:



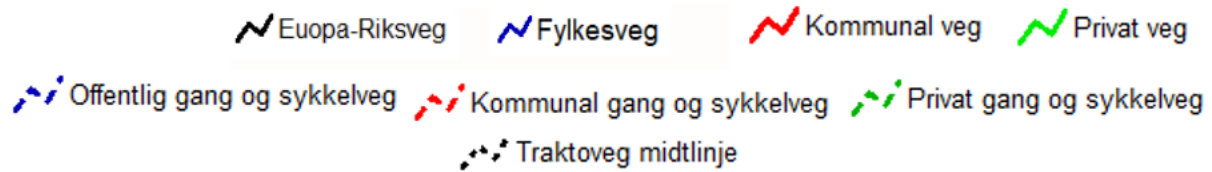
Målestokk
1:3000



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant
 Flytebrygge landgang	 Flytebrygge utligger	 Kai- og bryggekant
 Slipp	 Hekk	 Frittstående mur
 Gjerde	 Loddrett mur	 Steingjerde
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Grunnmur	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 Vegdekkekant på bru	 Vegdekkekant undergang	 Stitrapp
 Traktorveg	Traktorveg hvit bakgrunn	 Sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Gang- og sykkelveg	 Vegundergang	 Veg på bru
 Veg	 Flytebrygge	 Kai og brygge
 Trapp	 Skrå forstøtningsmur	 Svømmebasseng
 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund	 Toppunkt Ålesund
 Kanal og grøft	Eiendomsteig	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Lekeplass	 Bebygd område
 Dyrka mark	 Skog	 Havflate
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:

Gnr: 139

Bnr: 237

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

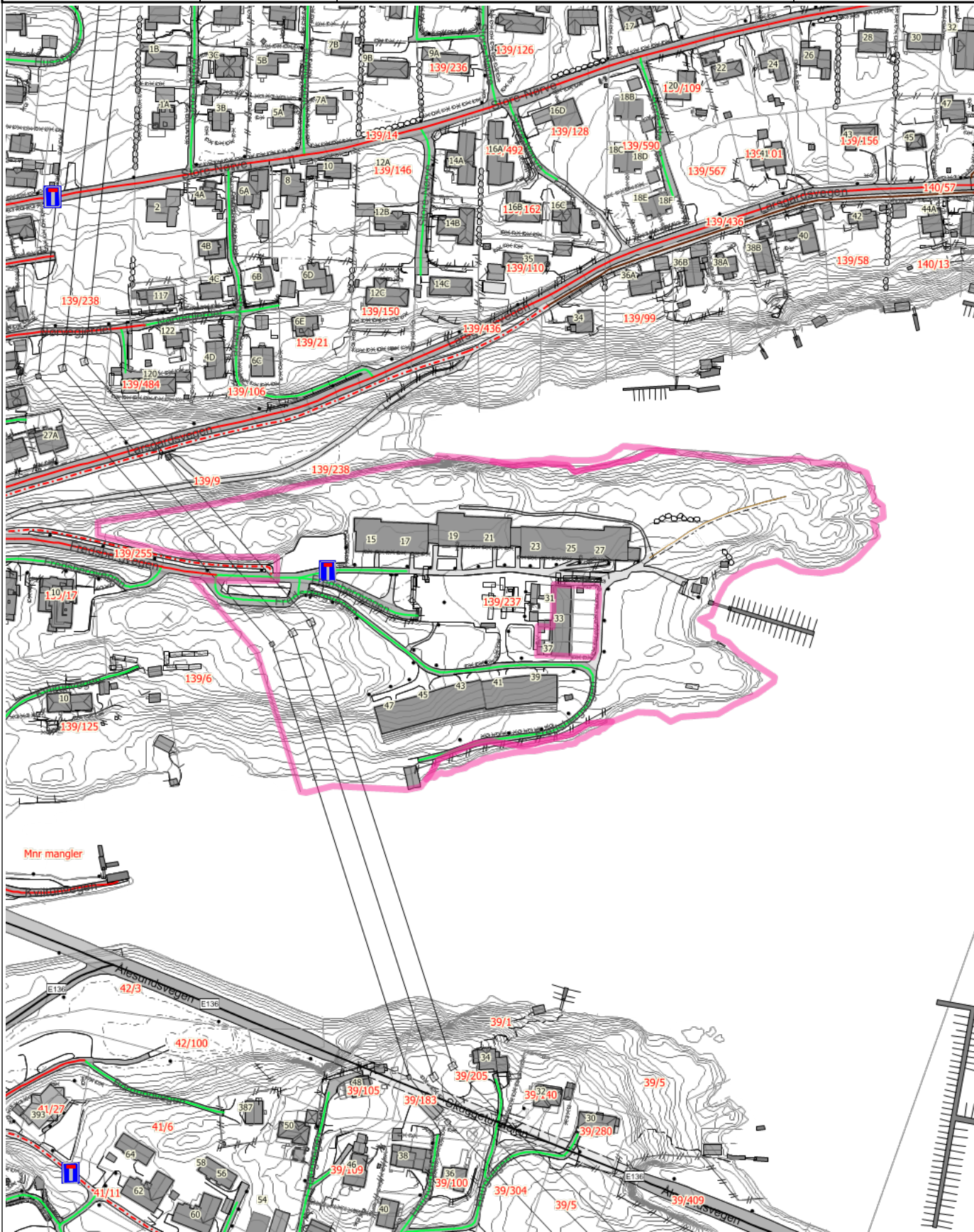
Fredsbergvegen 15
6009 ÅLESUND, m.fl.

Adkomst:

Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.



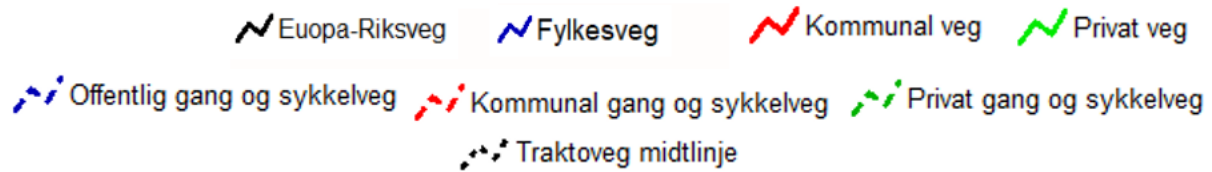
Målestokk
1:3000



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Vegsperring Vegnett	 Fortau
 Kjøreveg	 Kjøreveg	 Gang- og sykkelveg
 Kjøreveg	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse
Eiendomsteig	 Traktorveg midtlinje	Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn
▪ Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Bygningsdelelinje	 Masteomriss
 Trase	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Grunnmur	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Stitrapp	 Sti
 Sti	 Sti	 Traktorveg
 Veg på bru	 Vegbom	 Flytebrygge landgang
 Flytebrygge utligger	 Hekk	 MurFrittstående
 MurLoddrett	 Steingjerde	 Gjerde
 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Slipp	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekan	 Vegdekkekan på bru
 Vegdekkekan undergang	 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Kanal og grøft	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fiskeri og landbruk
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Veg på bru
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Vegundergang
 Flytebrygge	 Kai og brygge	 Trapp
 Skrå forstøtningsmur	 Svømmebasseng	 Havflate
 Toppunkt Ålesund		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

✓

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parseil nr.
Fredsberg			139	237	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Terrasseblokk	29/2-75	dato 29/5-75	sak	457/75
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Ålesund Boligbyggelag A/L		Kongensgt. II, 6000 Ålesund			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Vestplan A/S		Idungården, 6000 Ålesund			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Einar Aakvik		Borgundvn. 63, 6000 Ålesund			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg☒ for følgende del av nevnte bygg: Omfatter inngang nr. 4 fra øst. (II leiligheter)

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Fullføring av resterende del av bygget samt veger og planering.
2. Adkomstmuligheter til tak for feiing anordnes etter samråd med feiemester.

Dette arbeid må være fullført innen I/I-8I.

Ålesund den 10/9-80.

Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☒ Feiemester
☐
☐

Kjell Fjartoft
 bygningsjef
 Kjell Fjartoft

Arvid Godøy
 Arvid Godøy
 bygningskontrollør

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

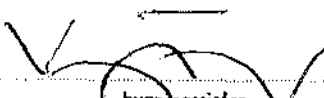
V

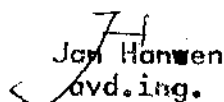
Byggeplass (adresse) Fredsberg		Mair.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			139	237	
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Garasjeanlegg	Søknadens dato 27.2.75	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 29.5.75 sak 457/76		
Byggherrens navn Ålesund Boligbyggelag A/L		Adresse Kongensgt. 11, 6000 Ålesund		Telefon 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 besikttet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Ålesund den 3.7.79

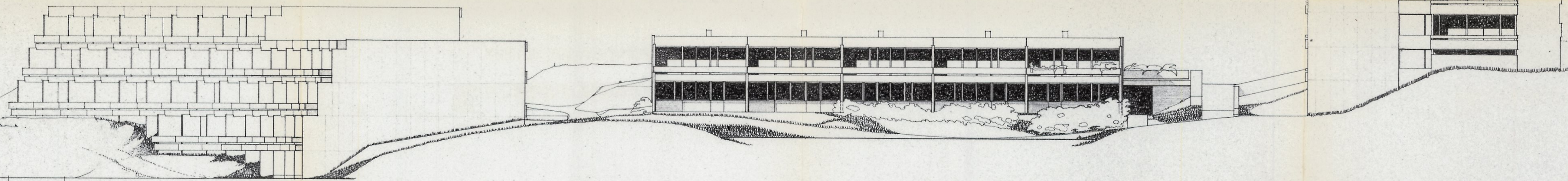

bygningssjefen
Kjell Fjertoft


Jan Hansen
avd.ing.

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☒ Feiermester Pedersen
- ☐

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



ANMELDSESTEGNINGER
til Ålesund bygnings-
råd/det. sak nr. 615-78
dat. 19/5-78
07/10-78

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd/det.
sak nr. 615-78 dat. 19/5-78
07/10-78

Edre Jensen
makaløst 13/6-78

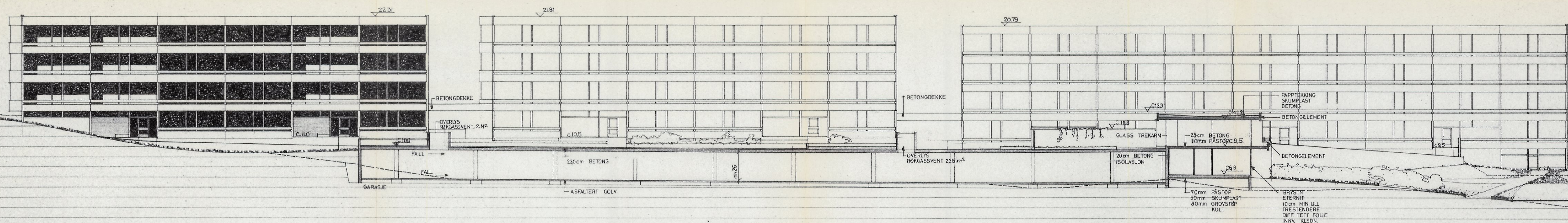
H Bygningssjefen i Ålesund

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN.	DATO

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

ØSTFASADE TERRASSET BLOKK
REKKEHUS - BLOKK

TEGNET	K.P.F.	VESTPLAN 	SAK NR.	TEGN. NR.	REV.	
KONTR.						
MÅL	1:200		IDUNGÅRDEN — 6000 ÅLESUND	19	08	
DATO	20.2.1975		TLF. 22 590			
			PROSJEKTERING OG REGULERING			



ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygnings-
råd/teknisk etat nr. *drer*
dat. *12/5-78*
09/12/78 *T*

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd
sak nr. *drer* dat. *12/5-78*
09/12/78 *T*

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

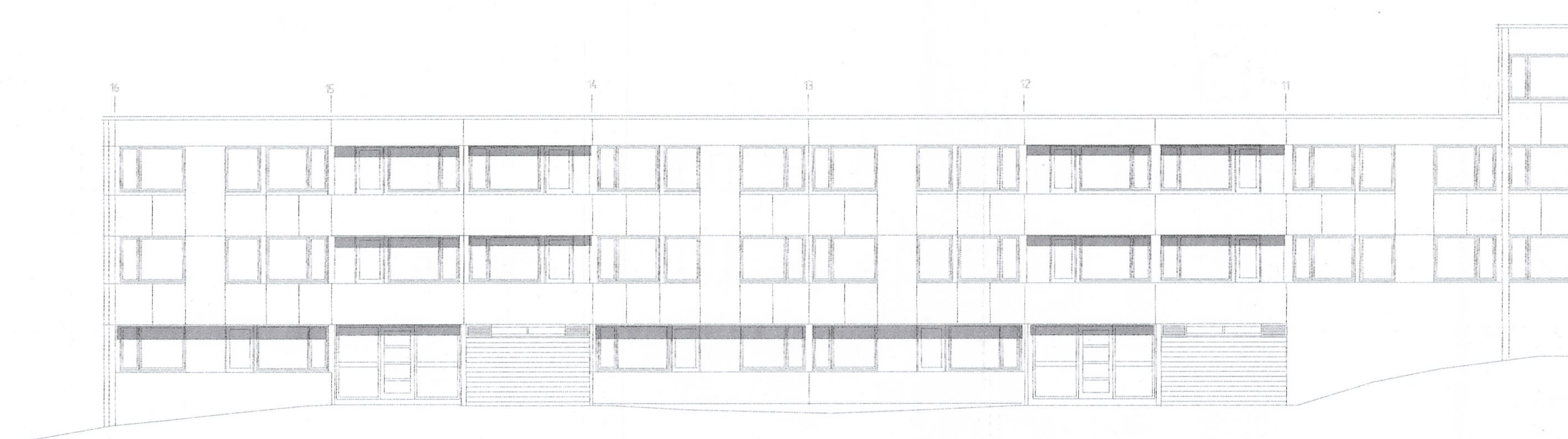
Eldre kopi av
makalshet: 13/6-78
T
for Bygningssjefen i Ålesund

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN.	DATO

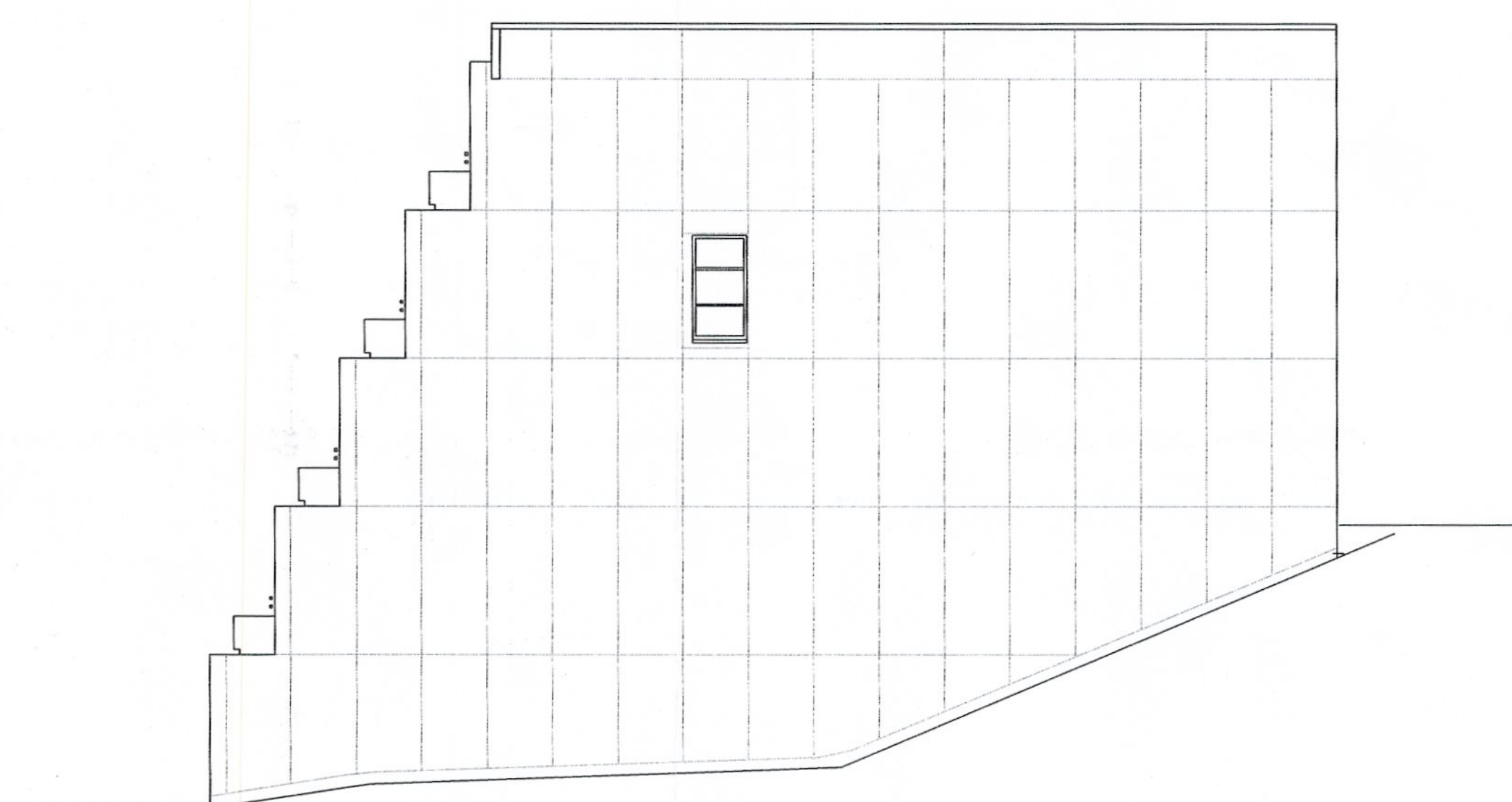
BOLIGPROSJEKT PÅ FREDSBERG
V/ BRØDR. AAKVIK A.S.

SNITT B-B SYDFASADE BLOKK

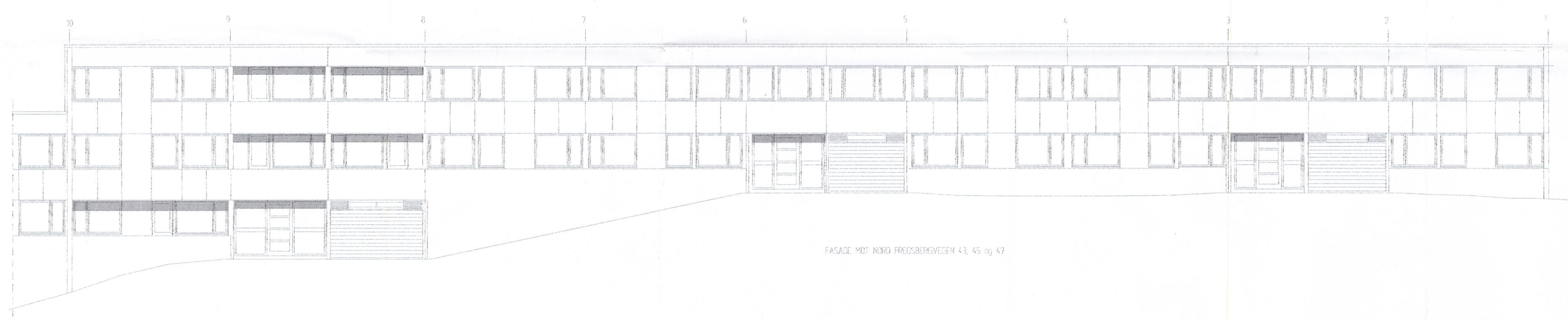
TEGNET	KPF	VESTPLANAS	SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
KONTR.		IDUNGÅRDEN - 6000 ÅLESUND	19	05	
MÅL	1:200	TLF. 22 590			
DATO	20.2.1975	PROSJEKTERING OG REGULERING			



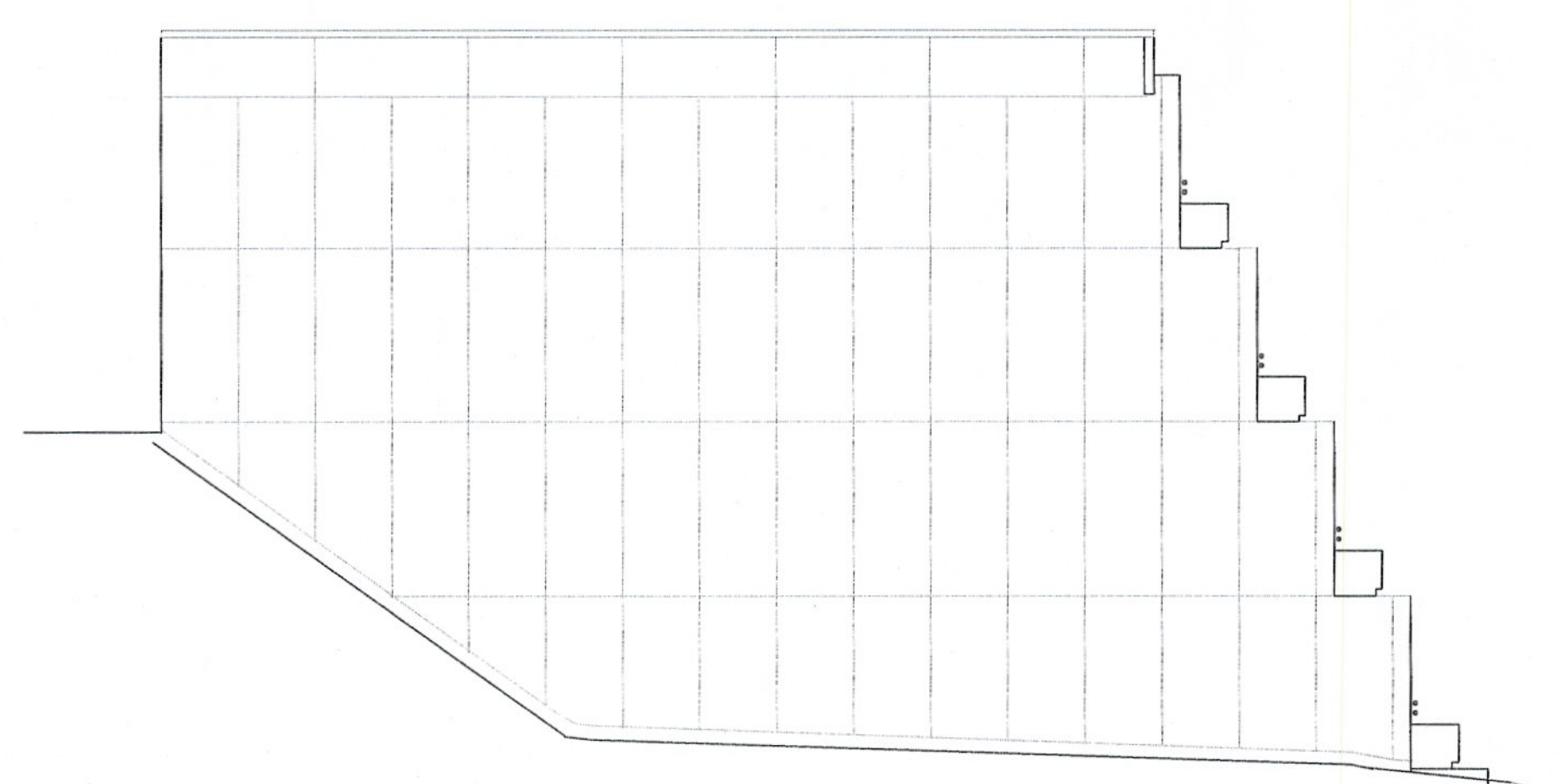
FASADE MOT NØRØ FREDSBERGVEGEN 39-41



GAVLVEGG MOT ØST FREDSBERGVEGEN 39



FASADE MOT NØRØ FREDSBERGVEGEN 43, 45 og 47

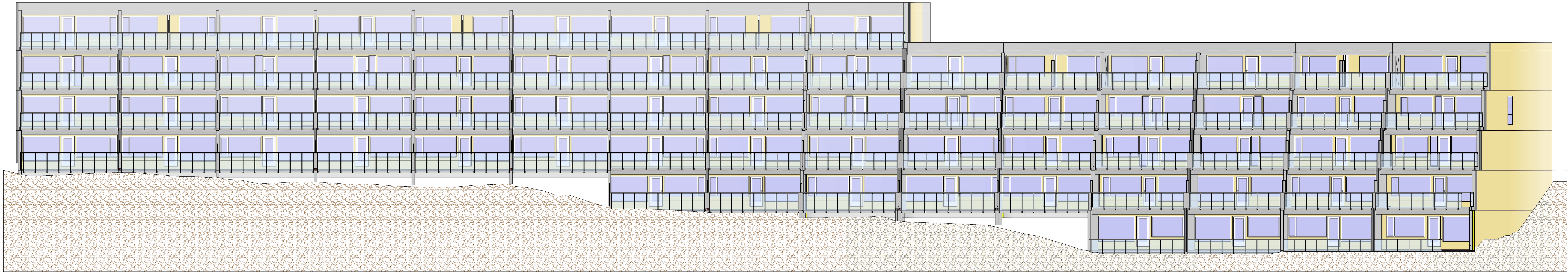


GAVLVEGG MOT VEST, FREDSBERGVEGEN 47

E-4

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☒ Sak nr. 224/08 Dato 24/11-08
☐ Brev datert

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
Borettslaget Fredsberg Al				
Rehabilitering av fasader				
Dato 20.06.2008.	Konstr./Tegnet H.O.	Målestokk 1:100		
Fileren		Godkjent		
Terasseblokk.			Erstatning for:	Erstattet av:
Fasader mot nord, øst og vest.			1.04	
Hendelse:	Index	Beregning:		



F01	2018-10-03	Anbudstegning		EirAun	OdKlo	odklo
Rev.	Dato	Beskrivelse		Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Detta dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Målestokk (gjelder A1):

Borettslaget Fredsberg 1 AL.
BL. FREDSBERG 1 AL. - FASADEREHAB.
FASADE SYD - TERRASSEBLOKKA



Norconsult	5154485	B-45-00-01	F01
------------	---------	------------	-----



ÅLESUND KOMMUNE

Borettslaget Fredsberg 1 Al
Postboks 6666 St. Olavs plass

0129 OSLO

Plan, byggesak og geodata

Saksbehandlar:
Merete Nykrem
Tlf.70162622

Dykkar referanse:

Vår referanse:
20/5108-6 20/70243

Arkivkode:
L42 139/237

Dato:
07.07.2020

Gbnr. 139/237 - Ferdigattest - Fredsbergvegen 39,41,43,45 og 47 - Fasadeendring

Tiltak:	Fasadeendring
Byggested:	Gbnr. 139 / 237 Fredsbergvegen 39,41,43,45,47
Tiltakshaver:	Borettslaget Fredsberg 1 Al
Ansvarlig søker:	Plot Arkitekter AS
Søknad komplett:	06.07.2020
Byggetillatelse:	068/19 datert 04.02.2019

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☒

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med helsing
Merete Nykrem
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Ålesund Boligbyggelag AL
Pb 66 Sentrum

6001 ÅLESUND

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

Deres ref.

Vår ref.
PB/08/4437-6/ 139/237

Dato:
11.01.2010

FERDIGATTEST

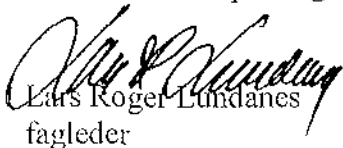
etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

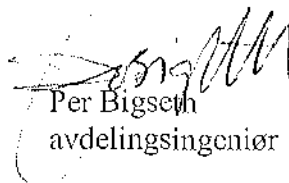
Beliggenhet:	Bydel nr.:	Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 139 Bnr. 237	Fredsberg BL
Søknad av:	28.10.08	
Tiltakets art:	Rehab. av fasader.	
Tiltakshaver:	ÅBO	
Ansvarlig søker:	samme	
Byggetillatelse:	24.11.08	
Igangsettingstillatelse	24.11.08	

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

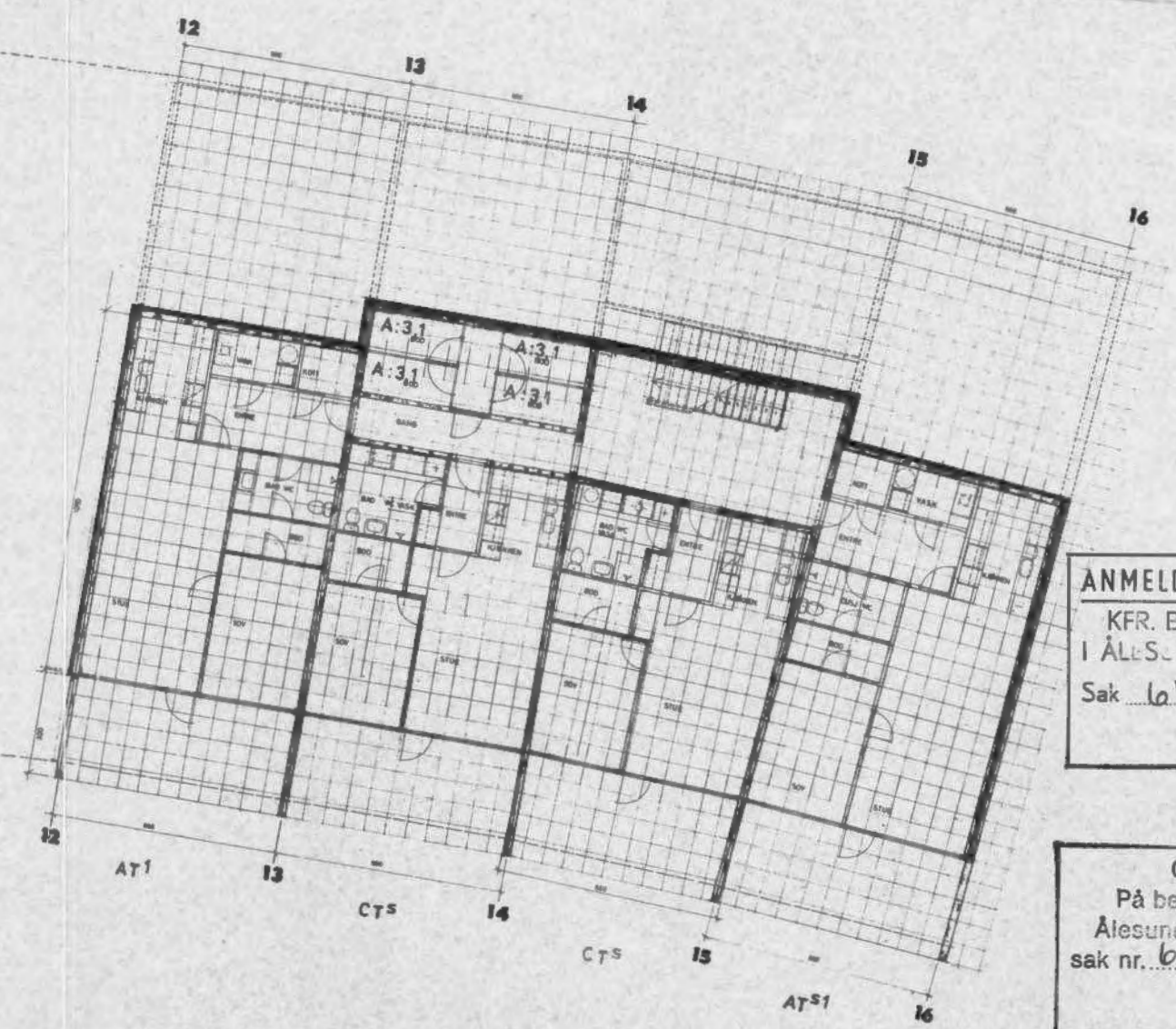
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning


Lars Roger Lundanes
fagleder


Per Bigseth
avdelingsingeniør

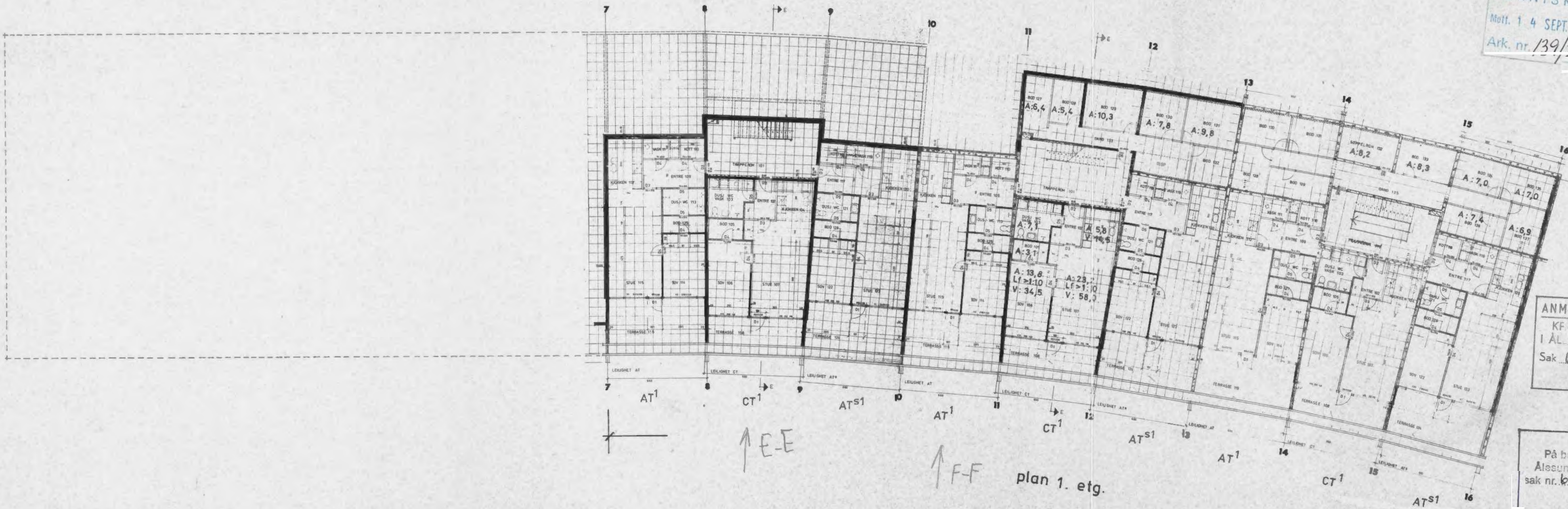
TEKNISK ETAT
Mott. 14 SEPT. 1978
Ark. nr. 139/237



ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETING. LSR 11
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak 641 Dat. 26.10.78
JG

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd/et.
sak nr. 641 dat. 26.10.78
JG

FREDSBERG BOLIGOMRÅDE					REV. A	DATO 08.09.75
BYGNING	OPPGANG	ETASJE	LEILIGHET	ROM	TEGN./KONTR.	DATO
T	TØ	U	AT1+ CT5 AT51			
BRÖDR. AAKVIK A/S - Ålesund					MÅL 1:200	
VESTPLAN AS 					A	A
IDUNGÅRDEN - 6000 ÅLESUND						



TEKNISK ETAT
Mott. 1 4 SEPT. 1978
Ark. nr. 139/227

ANMELDSEFSTEGNINGER
K. B. HING L. R. TI
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak 641. Dat. 26. 10. 78
JG

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd
sak nr. 641. dat. 26. 10. 78
JG

FREDSBERG BOLIGOMRÅDE					REV. A	DATO 08.09.78
BYGNING	OPPGANG	ETASJE	LEILIGHET	ROM	TEGN./KONTR.	DATO
T	TX, TY, TØ	1.	AT ¹ CT ¹ AT ¹			
BRÖDR. AAKVIK A/S - Ålesund					MAL	1: 200
VESTPLAN AS					B	A
IDUNGÅRDEN - 6000 ÅLESUND						

Ark. nr. 139/237

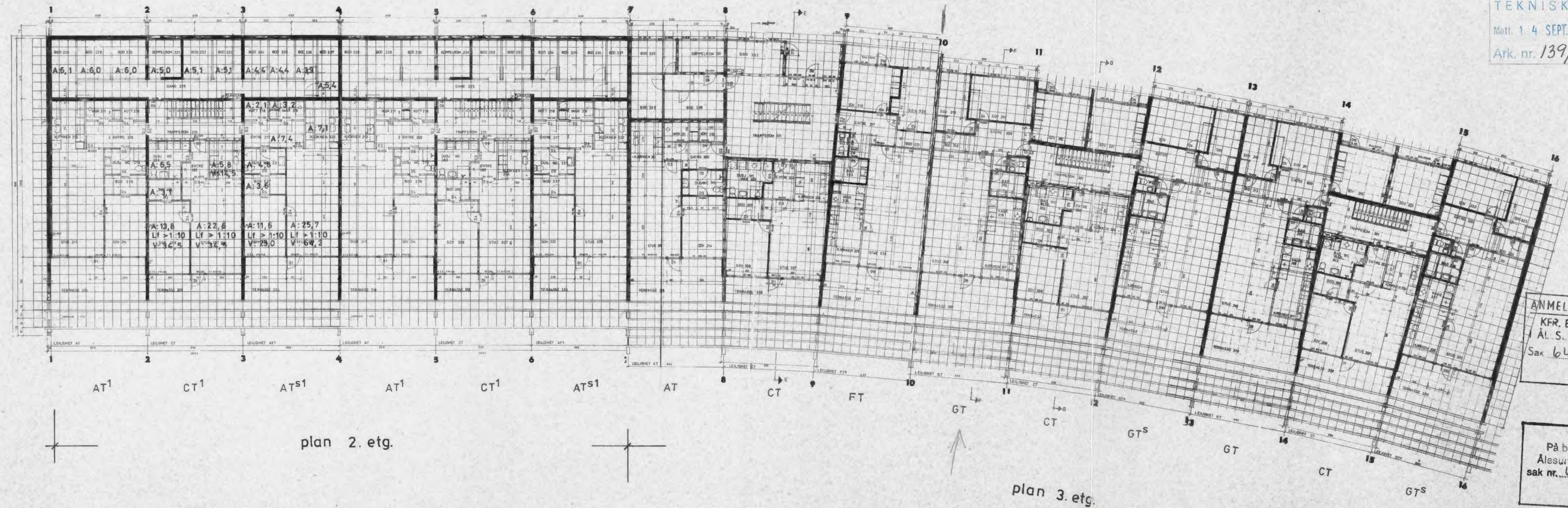
ANMELDELSESTEGNINGER
KIR. BEHJÆLSE 71
I ÅL S. ND BYGNING. RA
Sax. 641 Dat. 26/10-78
JG

GODKJENT
På betingelser satt av
Alesund bygningsforvald.
sak nr. 1641 dat. 26.10.78

plan. 1 etg.

plan 2. etg.

FREDSSBERG BOLIGOMRÅDE					REV. A	DATUM 080978
BYGNING	OPPGANG	ETASJE	CELLEHET	ROM	TEGN./KONTR.	DATO
T		1. + 2.	AT + CT + AT AT + CT + FT FT			
TEKST BRÖDR. AAKVIK A/S - Ålesund					MÅL 1 : 200	
VESTPLAN as 					C	A
IDUNGÅRDEN - 6000 ÅLESUND						



TEKNISK ETAT
Mott. 1 4 SEPT. 1978
Ark. nr. 139/237

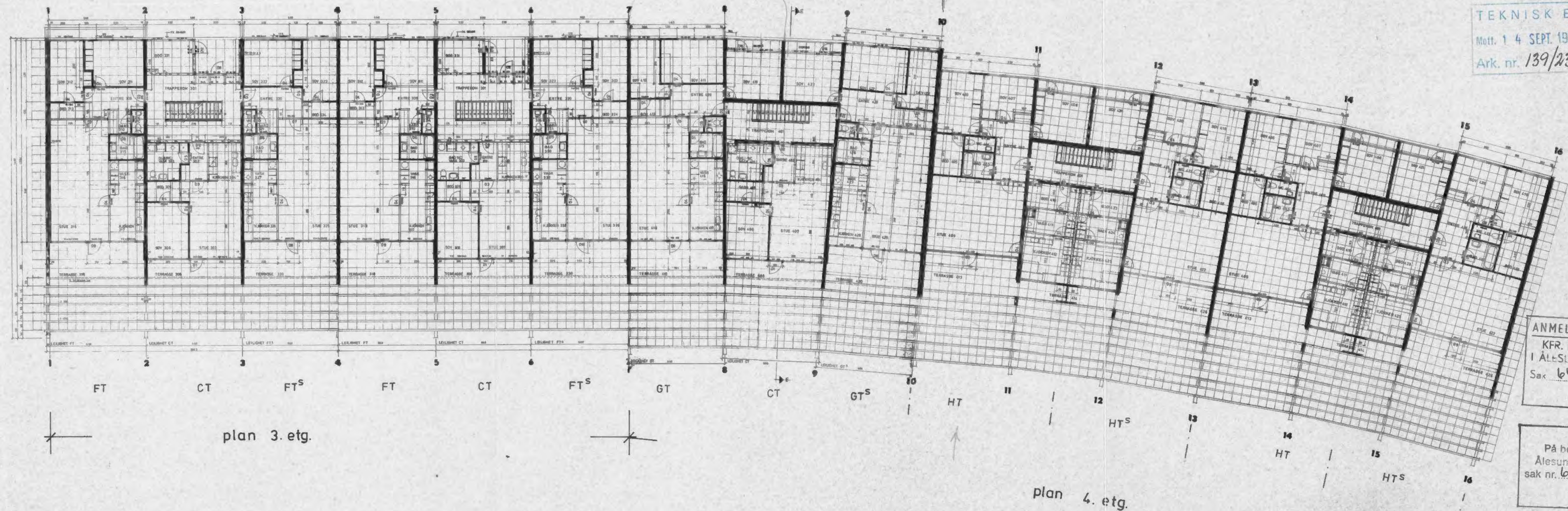
ANMELDESESTEGNINGER
KFR. BØINGR LSR TI
ÅL S. ND BYGNINGRAD
Sak 641 Dat. 26.10.78
JG

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

FREDSBERG BOLIGOMRÅDE					REV. A	DATO 080978
BYGNING	OPPGANG	ETASJE	LEILIGHET	ROM	TEGN./KONTR.	DATO
T		2, 3	AT ¹ CT ¹ AT ⁵ AT CT FT GT GT ^S			
BRØDR. AAKVIK A/S - Ålesund					MÅL	1: 200
VESTPLAN AS					FAG	
IDUNGÅRDEN - 6000 ÅLESUND					D	A

Denne leiligheten

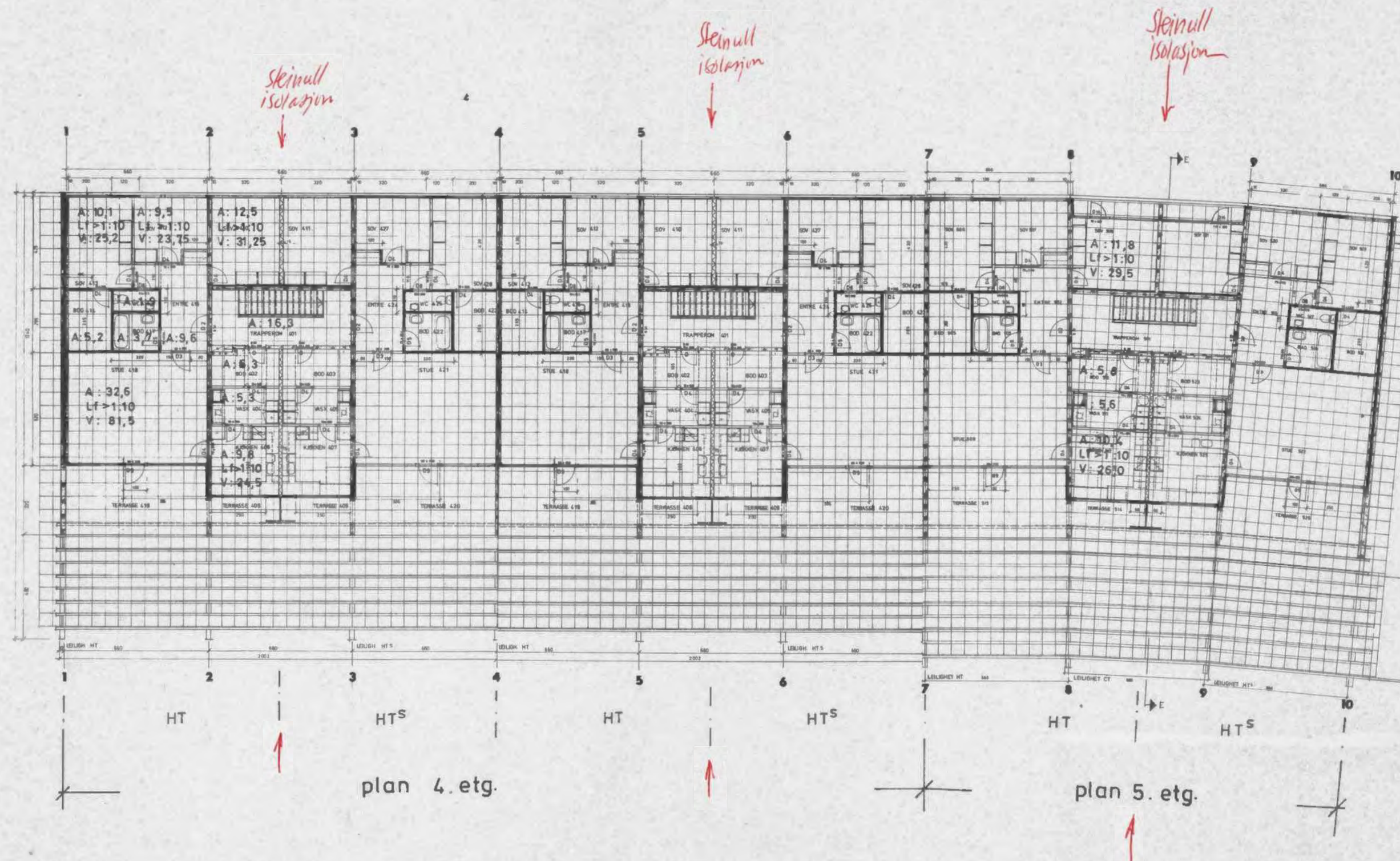
TEKNISK ETAT
Mott. 1 4 SEPT. 1978
Ark. nr. 139/237



ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER S. TT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak. 641 Dat. 26.10.78
1G

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd
sak nr. 641 dat. 26.10.78
1G

FREDSBERG BOLIGOMRÅDE					REV. A	DATO 080978
BYGNING	OPPGANG	ETASJE	LEILIGHET	ROM	TEGN./KONTR.	DATO
T		3. 4.	FT+CT+FT^S GT+GT^S+HT HT^S			
BRÖDR. AAKVIK A/S - Ålesund					MÅL	1:200
VESTPLAN AS					FAG	A
IDUNGÅRDEN - 6000 ÅLESUND					E	



TEKNISK ETAT

Mott. 14 SEPT. 1978

Ark. nr. 139/237

ANMELDELSESTEGNINGER

KFR. BETINGELSER SATT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD

Sak nr. 641 Dat. 26.10.78

JG

GODKJENT

På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd/tekn.
sak nr. 641 dat. 26.10.78

JG

FREDSBERG BOLIGOMRÅDE

BYGNING OPPGANG ETASJE LEILIGHET ROM

T TV, TX, TY 4. 5. HT+HT^s

BRÖDR. AAKVIK A/S - Ålesund

VESTPLAN AS
IDUNGÅRDEN - 6000 ÅLESUND

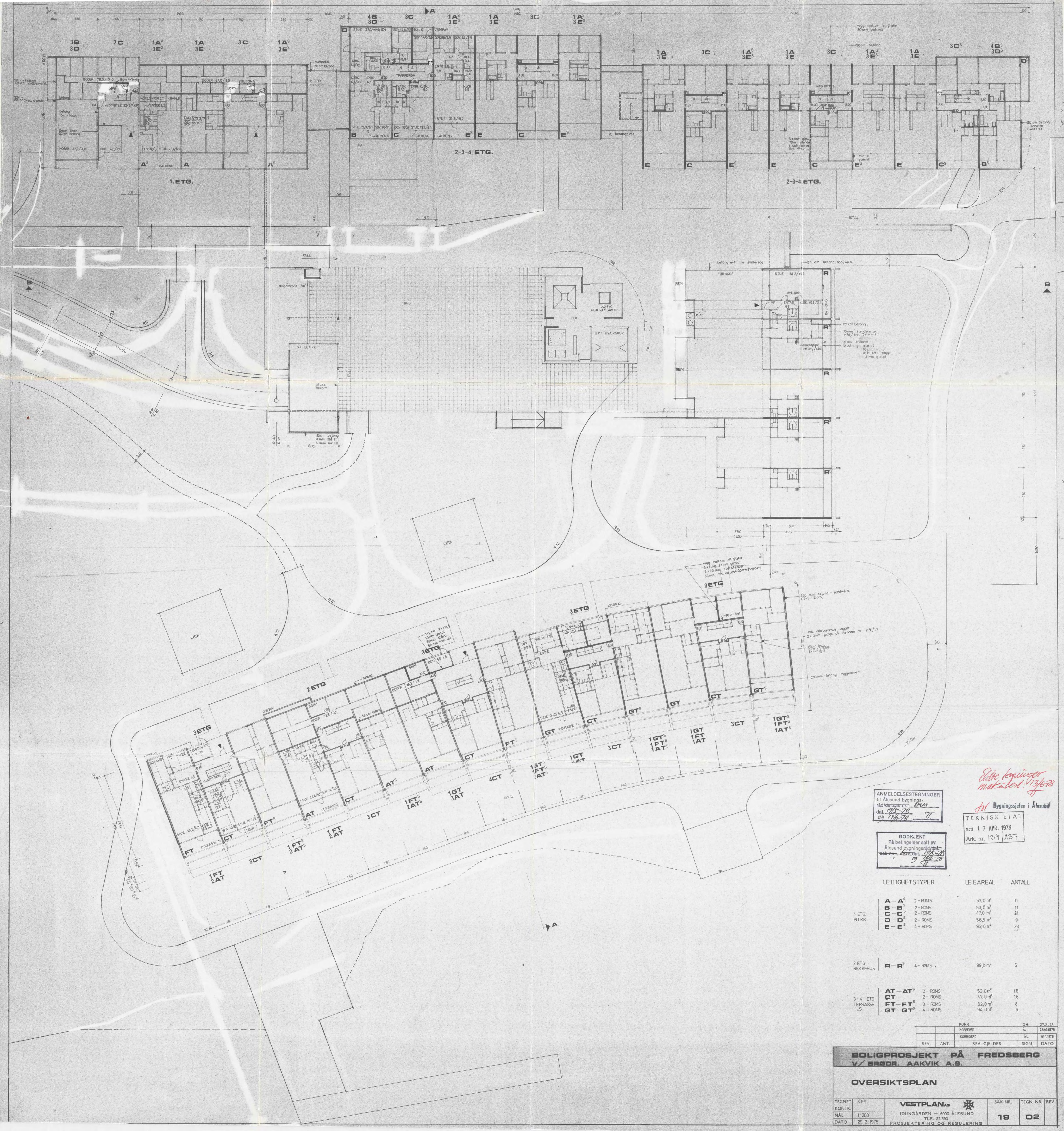
REV. A DATO 080978

TEGN./KONTR. DATO

MAL 1:200

FAG

F A



ANMELDSESTEGNINGER
til Alesund bygnings-
rådhuset nr. 139-78
dat. 198-78
og 139-78

GODKJENT
På betingelser satt av
Alesund bygningsrådhuset
dat. 198-78
og 139-78

*Edhe koning
maktet 13/6-78*
Bygningssjefen i Alesund
TEKNISK ETAT
Mott. 17 APR. 1978
Ark. nr. 139 137

LEILIGHETSTYPER		LEIEAREAL	ANTALL
4. ETG. BLOKK	A-A ^S 2 - ROMS	53,0 m ²	11
	B-B ^S 2 - ROMS	53,0 m ²	11
	C-C ^S 2 - ROMS	47,0 m ²	16
	D-D ^S 2 - ROMS	56,5 m ²	9
	E-E ^S 4 - ROMS	93,6 m ²	33
2. ETG. REKKEHUS	R-R ^S 4 - ROMS	99,8 m ²	5
3-4. ETG. TERRASSE HUS	AT-AT ^S 2 - ROMS	53,0 m ²	18
	CT 2 - ROMS	47,0 m ²	16
	FT-FT ^S 3 - ROMS	82,0 m ²	8
	GT-GT ^S 4 - ROMS	94,0 m ²	6

KORR.		OH.	27.2.78
KORRERT		AL.	28.01.1975
KORRERT		AL.	18.1.1975
REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN. DATO

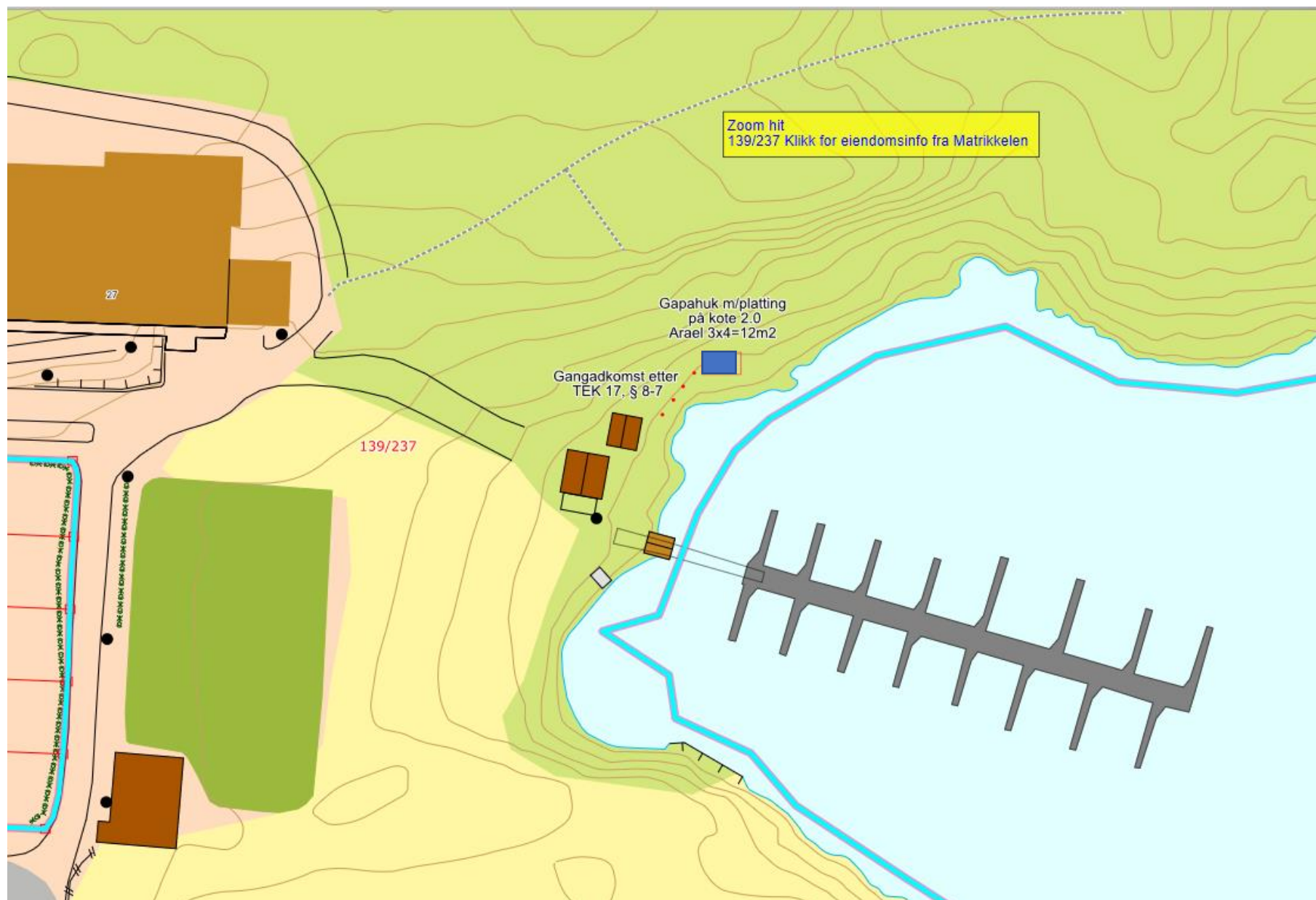
BOLIGPROSJEKT PÅ FREDSBERG
V/ BRØDR. AAKVIK A.S.

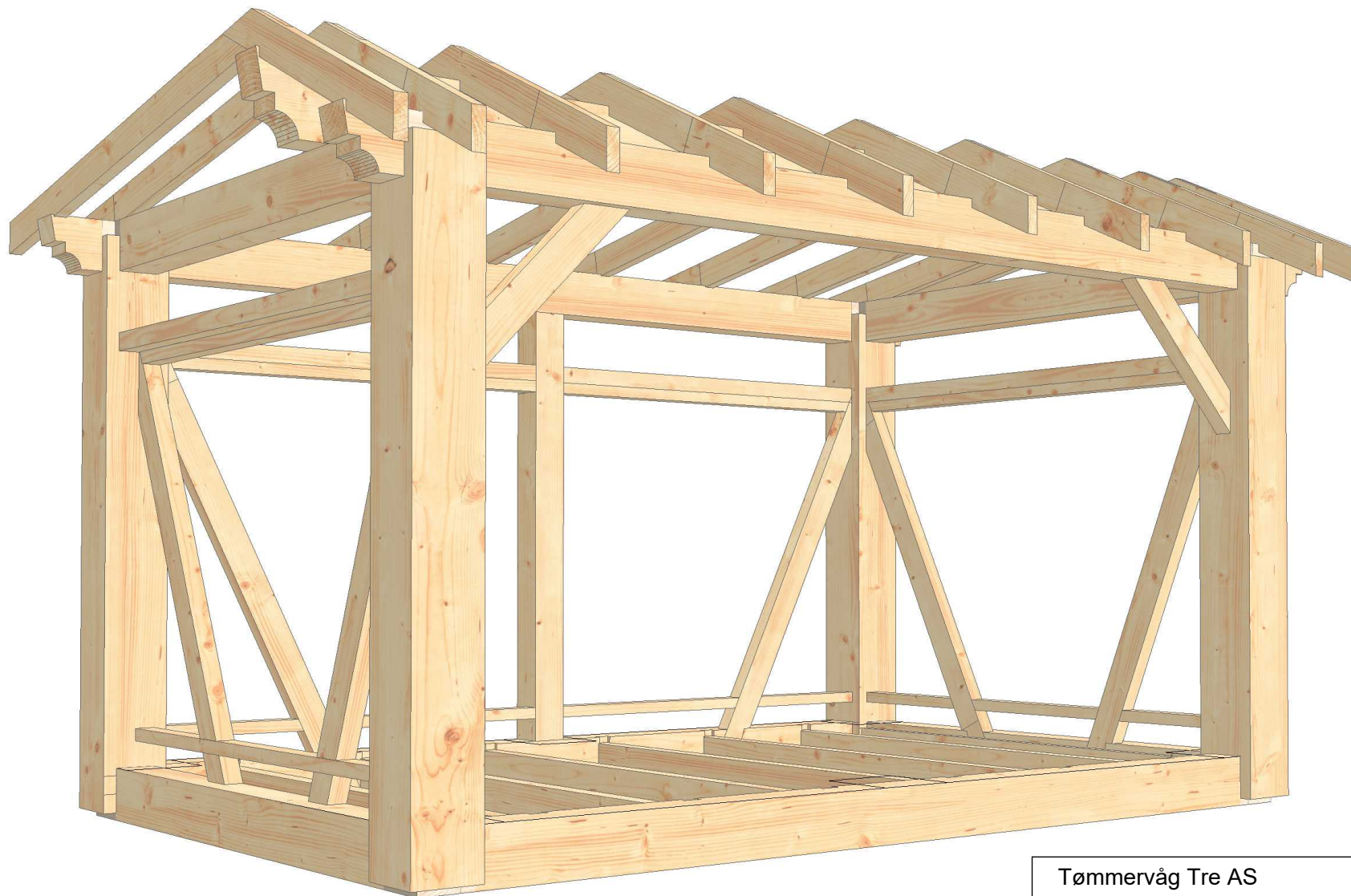
OVERSIKTSPLAN

TEGNET KPE
KONTR.
MÅL 1:200
DATO 29.2.1975

VESTPLAN
IDUNGÅRDEN - 6000 ÅLESUND
TLF. 22 590
PROSJEKTERING OG REGULERING

SAK NR.
19 02
TEGN. NR. REV.





Tømmervåg Tre AS

Halsnesvegen 1760
6590 Tustna
Phone: 0047 952 44 765 Fax:
E-Mail: johan-t@online.no

Gapahuk
Walls / Roof

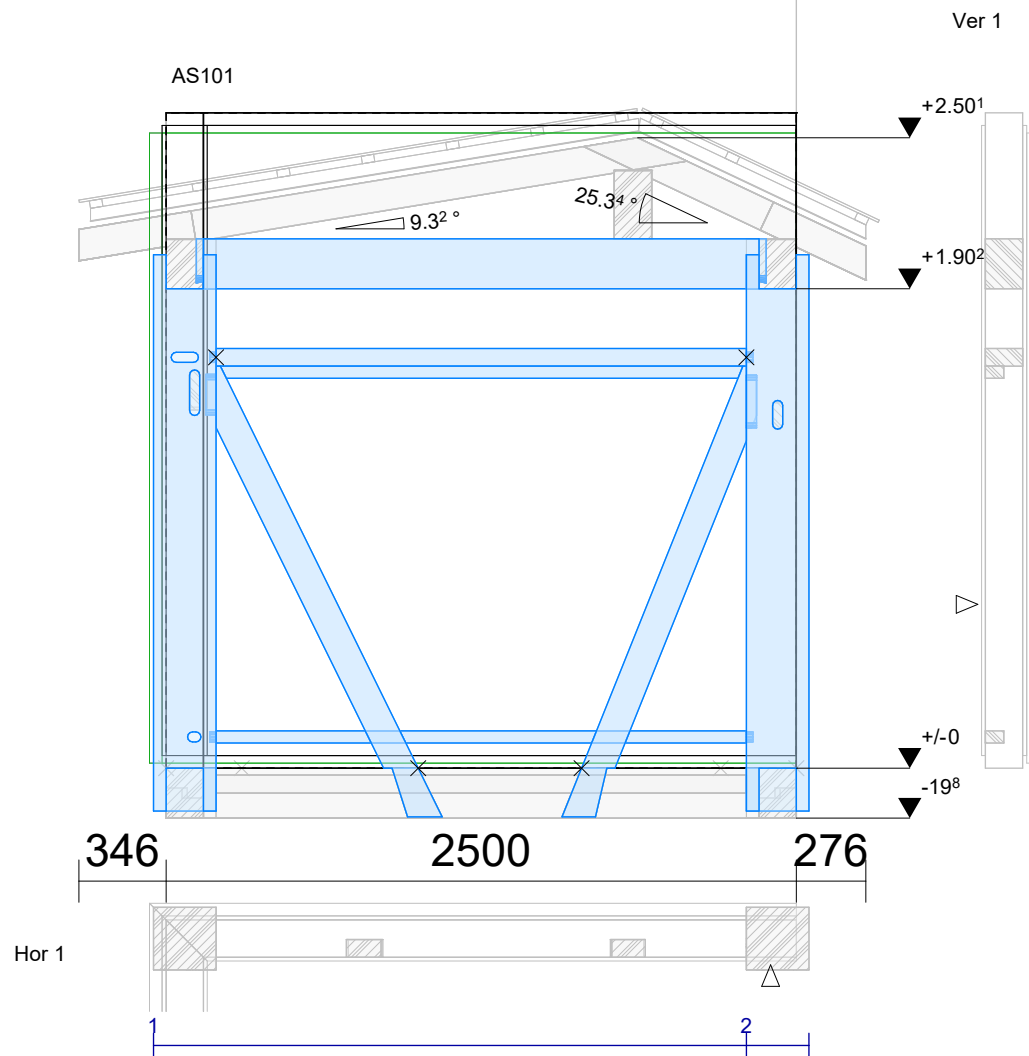
30.08.2022

BP : Gapahuk
Town :
Customer
Editor : jtt

S : 1 : 50.00

SEM
EXPERIENCE
/ by paulawood

Gapahuk 2,5x4m Snitt



Tømmervåg Tre AS

Halsnesvegen 1760
6590 Tustna
Phone: 0047 952 44 765 Fax:
E-Mail: johan-t@online.no



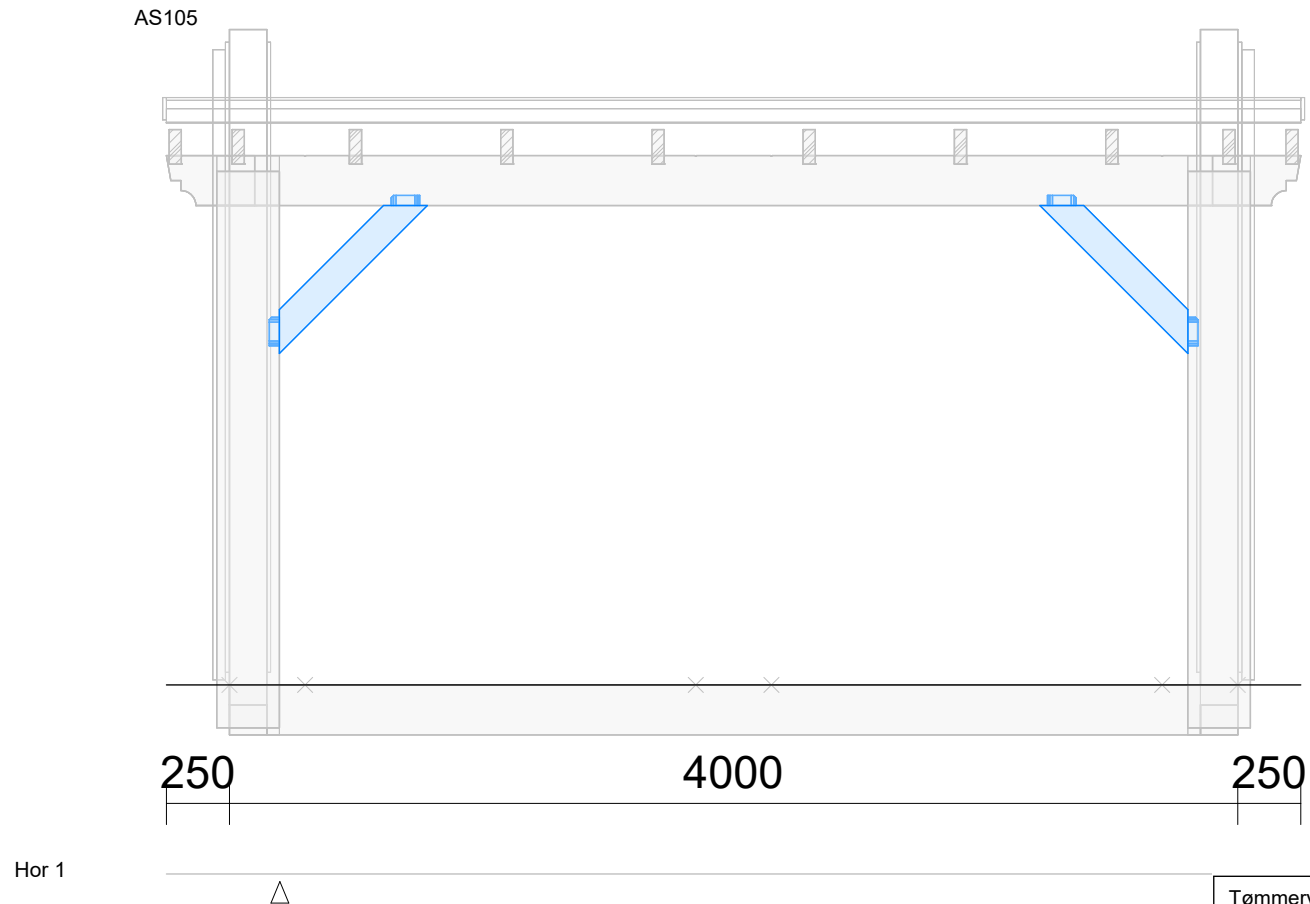
Walls / Roof

BP : Gapahuk
Town :
Customer :
Editor : jit

Drawing no.: 0
Format: A4
S : 1 : 30.00

Wall no.: AS1

Gapahuk 2,5x4m Snitt



Tømmervåg Tre AS

Halsnesvegen 1760
6590 Tustna
Phone: 0047 952 44 765 Fax:
E-Mail: johan-t@online.no

powered by **SEMA**
EXPERIENCE

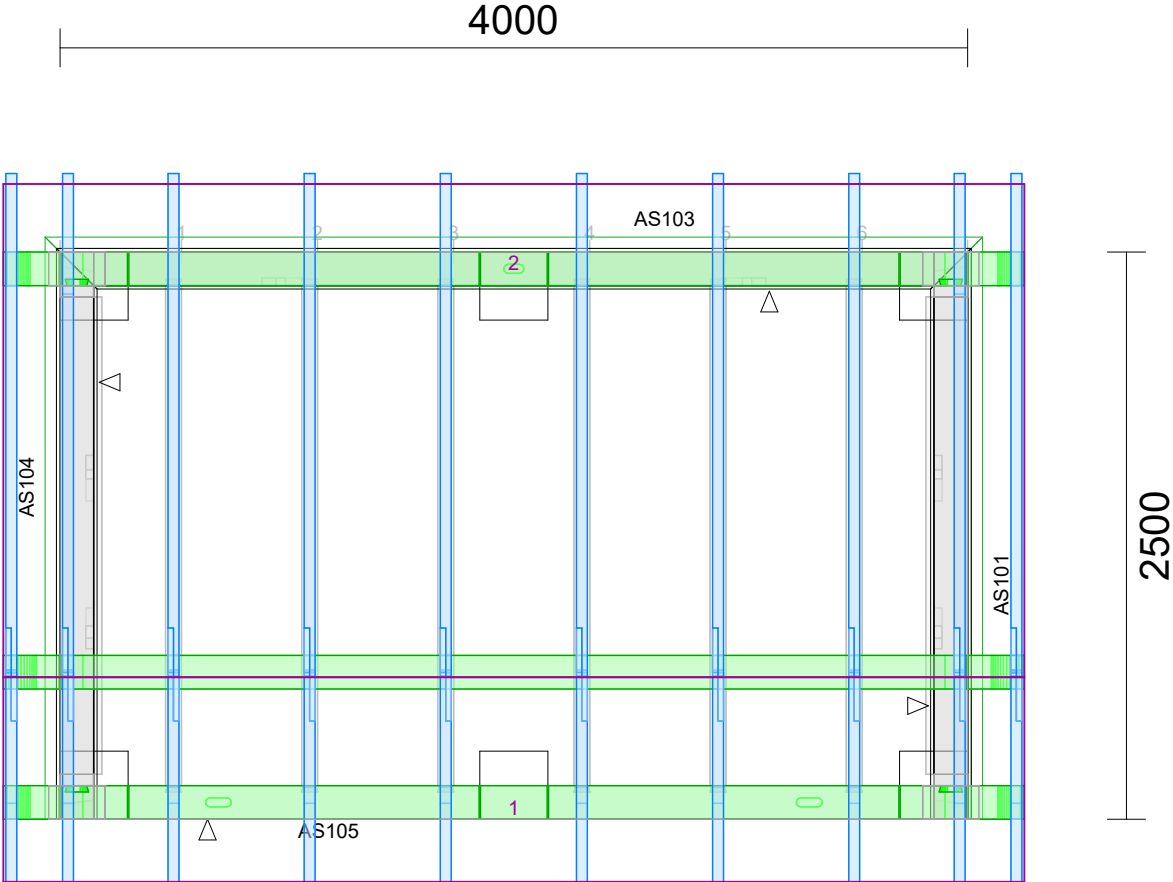
Walls / Roof

BP : Gapahuk
Town :
Customer
Editor : jit

Drawing no.: 0
Format: A4
S : 1 : 30.00

Wall no.:AS1

Gapahuk 2,5x4m plantegning



Tømmervåg Tre AS	
Halsnesvegen 1760 6590 Tustna Phone: 0047 952 44 765 Fax: E-Mail: johan-t@online.no	
Gapahuk Walls / Roof	30.08.2022
BP : Gapahuk Town : Customer Editor : jtt	S : 1 : 33.33

Side	1
Sak nr.	457/75
Saken behandles av	Kjelsvik/o
G. nr. 139' B. nr.	237

Vestplan A/S
Idungården

6000 ÅLESUND

GNR 139 BNR 236 EIER BRØDR. AAKVIK A/S. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE, DAT. 27.2.75
BLOKK I 4 ETASJER MED I ALT 85 LEILIGHETER
TERASSEBLOKK " " " 48 "
REKKEHUS I 2 ETG. " " " 5 "

Reguleringsplan for Store-Nørve og Larsgården er stadfestet 5.5.75. Detalj-reguleringsplan for BK-2 og Fredsborg er stadfestet 15.3.74. Bebyggelse etter foreliggende søknad om byggetillatelse er i samsvar med den stadfestede detalj-reguleringsplanen.

Ovennevnte søknad har vært forelagt byplansjefen som i notat 4.4.75 skriver:

"1. Reguleringsplanen foreskriver en vegbredde på 10 m + fortau (tils. 13.5 m). Dette tilsvarer en kjørebanebredde på 6 m, mot 4,5 m som foreslås. Bredden synes noe knapp. Fordelen med mindre bredde kan være at det ikke inviteres til kantsteinsparkering. En vil ikke herfra motsette seg den foreslått bredde dersom denne kan godkjennes av teknisk utvalg.

2. Reguleringsbestemmelsene § 12 sier: "Det skal opparbeides lekeplasser som minst dekker den nærm normalvedtektene til bygningsloven stiller opp. Bygningsrådet avgjør når slike skal anlegges". Fra normalvedtektene til § 69 siteres: "Kvartalslekeplass for litt større barn bør anlegges for minst mer 200 boliger. Der bør ikke ligge mer enn 150 m fra bolig og være opp til 2 mål. Plassen bør være asfaltert og ha lekeredskap, sandkasse og bord med benker."

En regner med at "torget" og den viste ballplass dekker disse behov. Det bør imidlertid kreves at utstyr som lekeredskap, sandkasse og bord med benker er på plass før innflytting. Fra normalvedtektene siteres videre: "Sandlekeplass for småbarn bør anlegges for mindre boliggrupper og minst for hver 25 boliger. Den bør være opptil 100 m² med god solbelysning, og med sandkasse, bord og benker for barn og voksne."

Lekeplasser av denne kategori kan ikke sies å være vist på planen. Dette bør gjøres. Plassene bør ligge lett tilgjengelig i tilknytning til blokkens innganger og være opparbeidet før innflytting. En har antydnet en plassering av lekeplasser på vedlagt situasjonsplan.

3. Reguleringsbestemmelsene § 13 sier: "Det skal opparbeides minst 1,5 bilplass pr. leilighet, hvorav en som garasje eller carport". I betraktning av bebyggelsens og gje-steparkeingsplassenes konsentrasjon har en ingen innvending mot at det opparbeides bare 0,25 gjesteparkering plassen pr. leilighet.

4. Reguleringsbestemmelsene § 9 sier: "Eksisterende vegetasjon må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke. Trær som skal bevares må beskyttes mot skade under byggearbeid." Det er tatt tilfredsstillende hensyn til eksisterende vegetasjon ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner. Bygningsrådet bør imidlertid påse at den vegetasjon som gjenstår ikke blir skadet ved byggearbeidet. Dette anser en som spesielt viktig i dette området som ligger lett synlig i landskapet fra alle kanter.

Side	2
Sak nr.	457/75
Saken behandles av	Kjølsvik/o
G. nr.	139 B. nr. 237

Ålesund bygningsråd, møte 29 / 5 19 75

5. Enkelte typer servicetrafikk må følge det interne gangvegssystem. Det er uklart hvilken kjørerute som her er mest hensiktsmessig. Det må tas stilling til dette, og påvises at svingradiene her er tilfredsstillende for f. eks. flyttebil, søppelbil, og brøyterredskap. Inn og utkjøring fra det interne gangvegssystem må skje på et bestemt punkt som må vises på planen (og skittes tilfredsstillende). Det bør videre vurderes plassering av en fotgjengerovergang mellom gjesteparkeringsplassen og nordenforliggende gangveg, samt plassering av snuplass foran inngangen til garasjeplassene. (spesielt for brøyting). Løsninger er her av byplankontoret antydnet på vedlagte sit. plan.

6. En kan ikke se at tilfredsstillende off. gangveiforbindelse mellom Fredsberg og Larsgården skole pr. idag er tilstede. En slik gangveiforbindelse er regulert i planen for Store Nørve og Larsgården. "Dersom ikke tilfredsstillende midlertidig løsning kan påvises må en anbefale at opparbeidelse av denne stilles som betingelse for brukstillatelse/ferdigattest.

7. Inntil videre må eksisterende kryss ved Nørvasund benyttes som adkomst til Fredsberg. En regner med at teknisk utvalg vurderer hvilke midlertidige tiltak som måtte være nødvendig for å gjøre denne forbindelsen tilfredsstillende, samt at midlertidig kryss mellom Larsgårdvegen får en tilfredsstillende utforming."

Etter at reviderte tegninger ble mottatt 21.4.75, ga byplansjefen på forespørsel følgende uttalelse i notat av 29.4.75:

"Endringene i tegningen vedrører pkt. 2 og 5 ovenfor. Vedr. pkt. 2: Plassering av lekeplasser er tilfredsstillende vist. Disse bør være opparbeidet før innflytting etter planer godkjent av bygningsrådet. Brukstillatelse/ferdigattest bør gjøre avhengig av dette. Vedr. pkt. 5: Ingen reguleringsmessig innvending mot de viste løsninger. De bør vurderes av teknisk utvalg. Forøvrig vises fortsatt til uttalelse dat. 4.4.75 ovenfor."

Driftssjefen har avgitt følgende uttalelse i notat:

"Terrasert blokk synes å mangle søppelnedkast og søppelrom, jfr. byggeforskr. kap. 31:33. Søppelrom forøvrig synes tungvint plassert, og atkomst for renovasjonsbil i rimelig nærhet synes tilsom. Nærmere redegjørelse imøteses. Vedbredde 4,5 meter synes for knapp ved inn- og utkjøring fra garasjeanlegg. Her vil ikke være tilfredsstillende passeringmulighet uten møteplasser, hvilket i dette tilfelle er upraktisk.

Utkjørsel fra garasjeanlegg mot øst har fått en tvilsom utforming og lar seg bare benytte med stor forsiktighet. Noen alternativ utkjørsel fra komm. veg vil kunne gis når vegen er opparbeidet i samsvar med reg. plan.

Prosjekteringssjefen uttaler i notat 14.4.75, med henvisning til situasjonskartet:

"Vedr. vannforsyning.

Kommunal 6" vannledning fremført til pkt. merket A (kfr. vedl. situasjonsplan) og vil bli videreført i kommunale regi frem til pkt. merket B.

Kloakkledning.

Det er tidligere (1973) gitt midlertidig utslippstillatelse for Fredsbergområdet vedt. pkt. merket C på vedl. kart. Utslippstillatelsen var gitt for tidsrommet 14.6.75 - 1.1.78. (3)

Det vil bli tatt kontakt med SFT om gyldighet i 4 år fra midlertidig anlegg er tatt i bruk."

Brannsjefen har fått seg forelagt ovennevnte søknad, og uttaler i notat 7.4.75:

"Atkomst for brannvesenet må anordnes i samsvar med byggeforskr. kap. 55:611, da brannvesenets stiger er forutsatt som en rømningsveg. Situasjonsplanen er uklar, men kravene til brannveger om god tilslutning til vegnettet synes ikke oppfylt. Separate tegninger for brannveger må forelegges brannsjefen til godkjenning. Eller ingen merknader."

Etter at reviderte tegninger ble mottatt 21.4.75, ga brannsjefen på forespørsel følgende uttalelse i notat 8.5.75:

"I min påtegning av 7.4.75 ba jeg om separate tegninger for brannveger, ikke er korrigerende planer. Jeg har likevel forsøkt å vurdere de planer som nå foreligger, selv om de fremdeles ikke er entydige. BL.a mangler angivelse av stigningsforhold. Jeg har forøvrig følgende merknader:

1. Midtre blokk mot nord vil ikke kunne nåes av stigebil, da brannveggen ligger ca. 17 meter fra veggen.
2. P.g.a. oppbygg for overlys er der ikke svingradius for atkomst sydover over "torget".
3. Stikkveg inn til skiltet mellom vestre og mindtre blokk har ingen avrundning mot atkomstveg, og stigebil ikke kunne kjøre inn.
4. Det samme gjelder stikkveg øst for østre blokk."

Under henvisning til ovenforstående vil bygningssjefen overfor bygningsrådet gi slik

TILRÅDING:

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr 1 -5 kan oppfylles godkjenner bygningsrådet for sin del søknaden om byggetillatelse.

- ✓ 1. Merknader fra byplensjefen, brannsjefen og driftssjefen må tas til følge. Evt. reviderte tegninger må innsendes til godkjenning.
- ✓ 2. Opparbeidet og godkjent veg, vann og kloakk må være ført frem til tomt i h.t. stadfestet reguleringsplan. Kfr. vedtekt til bygningslovens § 67.
- ✓ 3. Ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen. Kfr. bl.1. §98.
- ✓ 4. Statistiske beregninger og tegninger må innsendes og være behandlet av brannvesenet. Kfr. forskriftens kap. 14:16.
- ✓ ~~5. Helseanlegget må anmeldes særskilt.~~
- ✓ 6. Ventilasjonssystemet må anmeldes særskilt.

Side	4
Sak nr.	457/75
Saken behandles av	Kjelsvik/o
G. nr. 139	B. nr. 237

Ålesund bygningsråd, møte²⁹ / 5 19 75

Bygningsrådet gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenforstående vilkår må det også foreligge

✓ A. Teknisk utvalgs godkjenning (tillatelse) av avkjørselen til off. veg. Kfr. bygningslovens § 66 nr. 1 og § 95.

✓ B. Boligkontorets registreringsbevis.

Når bygningsrådets vilkår nr 1 - 6 er oppfylt og nødvendig godkjenning, tillatelse eller samtykke evt. dispensasjon m.v. fra ovenfor anførte i-stander foreligger vil særskilt byggetillatelse bli utstedt av bygnings-sjefen.

Arbeid i samsvar med byggeanmeldelsen tillates ikke igangsatt før byggetillatelsen foreligger.

Bygningene skal plasseres på tomten etter bygningssjefens anvisning.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

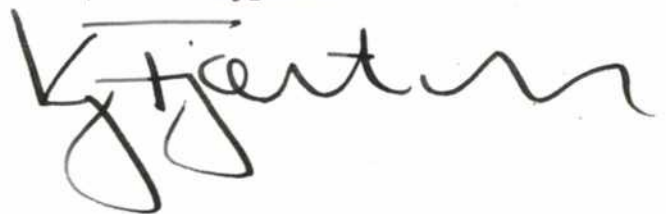
Saken oversendes: Teknisk utvalg, kfr. ovenforstående pkt. A.

Bygningsrådet har behandlet saken og fattet følgende

VEDTAK:

Overstående tilråding ble vedtatt av
bygningsrådet i møte 29/5 1975

Ålesund bygningsråd
Bygningssjefen



Vedr. klageadgang, kfr. eget vedlegg.

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse) Fredsberg		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			139/237		
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Boliger	Søknadens dato 27.2.75	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 29.5.75 sak 457/76		
Byggherrens navn Brødr. Aakvik A/S		Adresse Borgundvn. 63, 6000 Ålesund		Telefon 24651	
Anmelderens navn Vestplan A/S		Adresse Keiser Wilhelmsgt. 22		Telefon 22590	
Ansvarshavendes navn Einar Aakvik		Adresse Borgundvn. 63		Telefon 24651	

Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.
- Ved utsett skal oppmålingsvesenet v/Annaniassen kontaktes.

Ålesund, den 19. 11. 1976


 bygningssjef
 Kjell Fjertoft

Sendes: ÅBO, Kongensgt. 11.

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☒ arbeidstilsynet
☒ byggeløyvemyndighet
☒ Oppmålingsvesenet v/Annaniassen
☒ Arkiv


 Peter Kjelsvik
 Avd. ing.

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

arkiv

✓

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Fredsberg			139/237		
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Terasseblokk	13.9.78	26.10.78 641/78		
		27.2.75	dato	sak	
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Brødr. Aakvik A/S		Borgundvn. 63, 6000 Ålesund			24651
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Vestplan A/S		Idun gården			22590
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Einar Aakvik		Borgundvn. 63			24651

Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.
- Ved utsett skal oppmålingsvesenet v/Annaniassen kontaktes

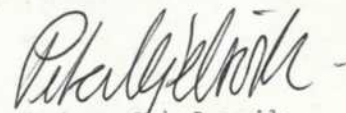
Ålesund, den 5.3.79


bygningssjef

Kjell Fjærtøft

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ arbeidstilsynet
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☒ bygn.v. v/Annaniassen
- ☒ arkivet


Peter Kjelsvik
avd.ing.



ÅLESUND KOMMUNE

Fredsberg Småbåtforening
c/o Ole Jørgen Rongved Fredsbergvegen 43

6009 ÅLESUND

Byggesak og oppmåling

Saksbehandler:
Natalie Wallach
Tlf. 90 92 25 79

Deres referanse:

Vår referanse:
22/6607-3 22/88759

Arkivkode:
L42 139/237

Dato:
02.09.2022

Gbnr. 139/237 - Dispensasjonsvedtak - Fredsbergvegen 15 - Platting og gapahuk

Behandling:

Delegert sak nummer: 911/22

Dato: 02.09.2022

Tiltak:	Platting og gapahuk
Byggested:	Gbnr. 139 / 237 Fredsbergvegen 15
Areal:	12m ²
Tiltakshaver:	Fredsberg Småbåtforening

Delegert vedtak:

Søknad om dispensasjon fra forbudet mot tiltak i 100m- beltet til sjø, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 er godkjent.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Vurderinger

Saken gjelder:

Vi viser til søknad Disp mottatt hos oss 25.08.2022 .

Det er søkt om dispensasjon fra forbudet mot tiltak i 100m- beltet til sjø, jf. Plan-og bygningsloven § 1-8. Det skal oppføres en gapahuk og en stige som er tilrettelagt for allmennheten. Det presiseres av søkeren at tegningene som ble vedlagt viser en gapahuk med omfang av 2,5m x 4m, men at det allikevel søkes om en gapahuk med omgang av 3m x 4m. Videre legges til grunn at mønehøyden på gapahuken ligger maksimum 2,5m. Gulvet i gapahuken skal ligge på kote 2,0m, som samsvarer med nivået på «foreningshytte» og redskapsbod.

Det blir foretatt risikoreduserende tiltak slik som at det ikke skal lagres løses gjenstander på plattingen, samt at plattingen/ gapahuken blir forankret i fjellgrunn.

Stigen som skal sikre tilrettelagt adkomst til gapahuken blir utført i henhold til kravene som oppstilles i TEK17 kapittel 8.

Planmessige forhold og dispensasjoner:

Du har søkt om dispensasjon fra forbudet mot tiltak i 100m beltet til sjøen, jf. Plan og bygningsloven § 1-8. Søknaden er begrunnet med at

«Vi søker herved om dispensasjon fra §1-8 i pbl. om forbud om tiltak innenfor 100 meters belte fra sjø.

I retningslinjer fra Ålesund kommune, VH Plan og bygning, gjeldene fra 09.03.2017, §7.6

Havnivåstigning (storm flo), henvises det til §20-1 i phi. Her heter det at ved kote lavere enn NN 54 kote 3,3 m, skal risikoreduserende tiltak alltid vurderes. Vurderinger av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning skal utføres etter rapporten «håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging» fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, {DSB}.

Vi foreslår å legge gulvet i gapahuken på kote 2,0 m – dvs. 331 cm over sjøkart 0. Dette samsvarer med nivået på «foreningshytte» og redskapsbod. Dette vil også bidra til at gangatkomsten ikke får noen vesentlig stigning.

Vurdering av risikoreduserende tiltak, ref.: DSB «håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging»

Høyvann med 200 års gjentakelsestid for Ålesund er 315 cm ifølge «sehavniva.no», og høyeste observerte vannstand er 309 cm. Konsekvensene av en eventuell stormflo er ikke særlig store. Vi vil likevel presisere at det ikke skal lagres løse gjenstander på plattingen. Plattingen/ gapahuken blir også forankret i fjellgrunn. Basert på dette mener vi at tilstrekkelig sikkerhet oppnås ved plassering av platting på kote 2,0.

Gangatkomsten til gapahuken blir utført iht kravene i byggeteknisk (TEK17) kapittel 8 Opparbeidet uteareal, §8-7. Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming.

Gangatkomsten blir trinnfri, sklisikker og toppet med fin og fast veigrus/ steinmel. Den blir kortere enn 5,0 m med bredde på 1,4 m. På sørsiden blir det satt opp kantstein for markering for svaksynte. Stigningen blir ubetydelig, godt innenfor TEK1 7 58-7 Og tverrfallet blir også ubetydelig, kun for vannavrenning til sjø. På nordsiden av gangatkomsten er det bart fjell uten behov for grøft. På plattingen vil også vil ha rekkverk mot sør, inngang blir fra vest siden.»

«SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLAN OG BYGNINGSLOVEN § 1-8 FORTILTAK INNENFOR 100 METERS BELTE TIL SJØ:

Fredsberg Småbåtforening ble stiftet i 1984 for å etablere småbåthavn for beboere i B/ L Fredsberg A/ L i Ålesund og andre beboere i nærområdet. Pr. i dag har forening en 31 batplasser. Foreningen er registrert i Enhetsregisteret og Frivillighetsregisteret med org. nr: 889 370 262 Småbåtforeningen ligger idyllisk til i skjermet bukt som også brukes som badeplass. Se vedlagt kart over området.

Hensynet bak bestemmelsen om at det ikke skal bygges innenfor 100 meters belte til sjø og vassdrag er at dette området skal være 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag der det tas særlig hensyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Tiltaket som det her søkes om dispensasjon for er foreslått av FSF som et trivselsfremmende tiltak i området rundt havnen på Fredsberg. Tiltaket inkluderer en gapahuk på platting med grill/bålpanne og beplantning av området. Området der gapahuk og platting er planlagt er i dag lite tilgjengelig for eldre og det vil derfor bli opparbeidet gangsti tilrettelagt for eldre, rullestol og gåstol. Det vil bli tatt hensyn til natur, kultur, friluftsliv, landskap og allmenne interesser til beboere i området i planene våre. Området vest for gapahuk vil bli planert og sådd til med gammel engfrø, insektshus og fuglebur vil sett es opp for å gi et mere bærekraftig kulturlandskap og miljø.

Styret i FSF legger stor vekt på trivsel, sosialt samvær, inkludering og fellesskap. Området i havna er treffsted på tvers av generasjoner og aktivitetsnivå, som bading på tiliggende strand, grilling og sosiale sammenkomster. Her er meget stort engasjement både fra medlemmene i foreningen og beboerne i borettslaget som inkluderer 147 boenhet er og 5 rekkehus.

En viktig fordel med tiltaket er at det kan skape enda bedre samhold og gode relasjoner i nærmiljøet. Spesielt for de mange eldre i området som med dette får et helårlig lett tilgjengelig møtested. Derfor tilrettelegges det spesielt for funksjonshemmede og eldre, som det er mange av på Fredsberg. Dette blir en plass som vil kunne styrke både den psykiske og fysiske helsen.

Gapahuken vil bli et godt skjermet lite bygg som ikke vil vises for naboer innen 500 meter. En ulempe kunne være at gapahuken ligger med utsikt mot båthavna, noe som vil kunne være til sjenanse for noen av båt eiere. Styret i FSF har imidlertid avholdt et ekstraordinært årsmøte der forslaget, som i denne søknaden er beskrevet, ble lagt frem til avstemming. Forslaget ble enstemmig vedtatt. 2/ 3 av medlemmene deltok og stemte for forslaget og ingen mot. Se vedlagt protokoll. Styret i B/ L Fredsberg 1 N L har godkjent det omsøkte tiltaket. Se vedlagt protokoll fra styremøte i borettslaget. Nabovarselvarsel er sent til borettslaget og de 5 rekkehusene på området etter anvisning fra Webinnsyn for gnr. 139, bnr. 237. Kvitteringer for nabovarsler er vedlagt.»

Vi kan bare gi dispensasjon dersom hensynene som ligger bak bestemmelsen det blir dispensert fra, eller lovens formålsbestemmelser, ikke blir «vesentlig» satt til side. I tillegg må det være «klart større fordeler enn ulemper» etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre avsnitt. I utgangspunktet er fordeler som er forankret i areal- og ressursdisponeringshensyn relevante i vurderingen.

I dette tilfellet fører oppføringen av gapahuken ikke at noen friluftsliv- eller landskapsverdier går tapt. I tillegg til dette forutsettes gapahuken å føre til at området bruksmessige kvaliteter oppgraderes for allmennheten. På bakgrunn av dette blir lovens formålsbestemmelse ikke vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket.

Videre vil oppføringen av gapahuken og stigen som skal tilrettelegges for eldre og funksjonshemmede vil dette være fordelaktig for å ivareta for allmennheten. En fordel med tiltaket er dermed at området nær sjøen vil bli bruksmessig oppgradert og dermed mer tilgjengelig. Tiltaket kan skape bedre samhold og gode relasjoner i nærmiljøet, spesielt fordi stigen opp til gapahuken skal tilrettelegges for eldre og funksjonshemmede slik at adkomsten til den blir enklere. Videre vil det blitt tatt hensyn til natur, kultur og friluftsliv, landskap og allmenne interesser til beboere i området. Området vest for gapahuken bli planert og sådd til gammel engfrø, insekthus og fuglebur for å gi et mere bærekraftig kulturlandskap og miljø. En ulempe med gapahuken kan være at den kan være til sjenanse for noen av båt eieren, ettersom det ligger med utsikt mot båthavnen. Samlet sett er fordelene med tiltaket klart større enn ulempene.

På bakgrunn av dette kan søknaden om dispensasjon fra plan – og bygningsloven § 1-8 innvilges.

Konklusjon

Søknaden om dispensasjon fra forbudet mot tiltak i 100m beltet og oppføring av gapahuk godkjennes som omsøkt.

Andre opplysninger:

Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i kommunestyret, og faktura blir sendt til deg senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Om byggearbeidet ikke er satt i gang innen tre år, eller om arbeidet vert innstilt i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. **Arbeidet kan ikke starte før igangsettingstillatelse er gitt.**

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 22/6607» og gbnr. 139/237.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.

<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/sok-etter-arkivsak/>

Dokument fra før 2020 finner du her <https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunane/>

Med hilsen
Bjørnar Andersen
avdelingsleder

Natalie Wallach
Juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

Oversiktskart Fredsberg Småbåtforening målestokk 1_500 rev 1
Gbnr. 139/237 - Komplettering - Fredsbergvegen 15 - Platting og gapahuk
plan og snitt 2,5x4m (1)

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune -- Byggesak og oppmåling

		Lovheimel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre veker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket. Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi kva vedtak det klages på - angi kva endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering. Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klaga skal sendes til: Ålesund kommune v/Byggesak og oppmåling Postboks 1521 6025 Ålesund Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 28

Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet:	Innen åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka. Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36

Ålesund bygningsråd, møte 26/10 19 78

Side	1		
Sak nr.	641/78		
Saken behandles av	Kjelsvik/mv		
G. nr.	139	B. nr.	237

Vestplan A/S
Idungården

6000 ÅLESUND

GNR 139 BNR 237 - EIER BRØDR. AAKVIK - FREDSEBERG TERRASSEBLOKK -
ENDREDE PLANER OG TEGNINGER - BREV DATERT 13.9.78 FRA VESTPLAN A/S

Følgende dokumenter vedlegges saken:

1. Utskrift fra bygningsrådets møteprotokoll, møte 29.5.75, sak 457/75.
2. Kopi av brev datert 13.9.78 fra Vestplan A/S.

Endringene består i at blokken fra det første er hevet 1.5 m i forhold til de tidligere innsendte og godkjente planer, og at blokken i tillegg forhøyes med en etasje. En del av blokken blir dermed på 5 etasjer. Dette er godkjent etter reguleringsplanen, stadfestet 15.3.74 av fylkesmannen (der terrasseblokken er vist med 4, 5 og delvis 6 etasjer).

Parkeringsbehov er av bygningsrådet i møte 29.5.75 under sak 457/75 akseptert å være 1.25 plass pr. leilighet. Hele Fredseberg-området er opprinnelig planlagt og godkjent med i alt 139 leiligheter. Med omsøkte endring økes antallet til 153 leiligheter. Dette vil bety krav om 191 parkeringsplasser. Arkitekten oppgir at der etter nåværende planer vil bli opparbeidet 177 plasser. Udekket behov vil etter dette bli 14 parkeringsplasser, som derfor må planlegges og opparbeides.

Nabovarsel i forbindelse med ovenstående søknad er ikke sendt. Byggherren er imidlertid selv nabo i nord og øst, og avstand til nabo i vest er så stor at dennes interesser ikke kan ansees å bli berørt. Bygningsrådet bør derfor - under henvisning til bygningslovens § 94 nr.3 frita søkeren for å varsle naboene om omsøkte endring.

Under henvisning til ovenstående vil bygningssjefen overfor bygningsrådet gi slik

TILRÅDING:

Bygningsrådet finner - med hjemmel i bygningslovens § 94 nr. 3 - å kunne frita søkeren fra plikten til å varsle naboene om omsøkte endring.

Forutsatt at nedenfor nevnte vilkår nr. 1 - 5 kan oppfylles, godkjenner bygningsrådet for sin del søknad om byggetillatelse datert 27.2.75 for såvidt angår terrasseblokken, med endring som beskrevet i brev datert 13.9.78 fra Vestplan A/S.

- ✓ 1. Opparbeidet og godkjent veg, vann og kloakk må være ført fram til tomt i h.h.t. stadfestet reguleringsplan. Kfr. vedtekt til bygningslovens § 67.
- 2/3-79 ✓ 2. Ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen. Kfr. bygningslovens § 98.
- ✓ 3. Statistiske beregninger og tegninger må innsendes og være behandlet av bygningsvesenet. Kfr. forskriftenes kap.14:11.
- ✓ 4. Ventilasjonsanlegget må anmeldes og godkjennes særskilt.
- ✓ 5. Det må skaffes tilveie 191 stk. parkeringsplasser, jfr. vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3. Dette gjelder for hele Fredsberg-området. Planer må innsendes for godkjenning.

Forøvrig viser bygningsrådet til vedtak i møte 29.5.75, sak nr. 457/75.

Bygningsrådet gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenforstående vilkår må det også foreligge:

- ✓ A. Boligkontorets registreringsbevis.
- ✓ B. Kvittering for betalt vann- og kloakkavgift i samsvar med pkt. 7.3 i forskriftene for vann- og kloakkavgift for Ålesund kommune.

Når ovenstående vilkår nr. 1 - 5 og pkt. A-B er oppfylt, vil særskilt byggetillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter anmodning fra søker.

Arbeid i samsvar med byggeanmeldelse tillates ikke igangsatt før byggetillatelsen foreligger.

Bygningen skal plasseres på tomten etter bygningsmyndighetenes anvisning. Situasjonsplan vedlagt søknaden er ikke bindende for dette utsett.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Saken oversendes: 1. Boligkontoret, kfr. ovenstående pkt. A
2. Driftssjefen, " " " B

Kfr. vakt for
av 12/1-79

OK. Kfr. idag
5/3-79 med kommunen
og driftssjefen

Ålesund bygningsråd, møte 26/10 19 78

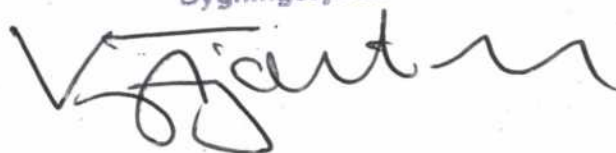
Side	3
Sak nr.	641/78
Saken behandles av	Kjelsvik/mv
G. nr.	139
B. nr.	237

Bygningsrådet har behandlet saken og fattet følgende

VEDTAK:

Overstående tilråding ble vedtatt av
bygningsrådet i møte 26/10 19 78

Ålesund bygningsråd
Bygningssjefen



Vedr. klageadgang, kfr. eget vedlegg

Fra: Ole Joergen Rongved <olejron@online.no>
Sendt: lørdag 30. september 2023 10:58
Til: Postmottak Ålesund
Emne: Arkivsaksnummer 22/6607, gbnr. 139/237

Ålesund Kommune,

Att: Natalie Wallach og Bjørnar Andersen

Deres ref.: Arkivsaksnr 22/6607 og gbnr 139/237

Dispensasjonsvedtak Platting og Gapahuk på Fredsberg

Tiltakshaver: Fredsberg Småbåtforening

Prosjektet ble ferdigstilt til åpningen 12.08.2023, der alle beboerne på Fredsberg og medlemmene i småbåtforeningen var innvitert.

Tilkomst er utført etter TEK 17, og en av borettslaget eldre med gåstol, var en av tilsammen 44 beboerer som var med på åpningen.

Mvh

Ole Rongved
Formann i Fredsberg Småbåtforening.





ÅLESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK
GNR.139 BNR.237 - FREDSSBERG BORETTSLAG AL - SØKNAD OM
FASADEENDRING
Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID: 08/4437
Per Bigseth	JournalID: 08/49384
Tlf: 70 16 26 24	Arkiv: GBR-139/237
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	

Administrativ behandling:

Organ:	Vedtaksdato:	Sak nr.
DELEGERTE SAKER - FORMANNSKAPET SOM	24.11.2008	994/08
PLANUTVALG		

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.:	Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 139 Bnr. 237	Fredsberg BL
Søknad av:	28.10.08	
Tiltakets art:	Rehabilitering av fasader	
Tiltakshaver:	Ålesund Boligbyggelag AL	
Ansvarlig søker:	samme	

Vurderinger:

Søknaden gjelder rehabilitering av fasadene på ovennevnte blokker, Fredsbergvegen 15 – 27, og Fredsbergvegen 39 – 47, jfr. vedlagte tegninger og situasjonsplan.

Ansvarlig søker og prosjekterende er Ålesund Boligbyggelag AL. Ansvarlig utførende er Entreprenør M. Kristiseter AS.

Bygningsmyndigheten tilrår at søknaden godkjennes.

Vedtak:

Søknad om enkle tiltak mottatt 28.10.08 godkjennes herved. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 96.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune Kart- og oppmålingsavdelingen, Rådhuset 6025 Ålesund.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 109) blir sendt tiltakshaver separat.

Dette vedtaket er fattet i hht gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.


Lars Vartdal
plan og bygningssjef


Lars Røgei Lundanes
fagleder



ÅLESUND KOMMUNE

Plot Arkitekter AS
Storledbakken 5

6003 ÅLESUND

Plan og bygning
Saksbehandlar:
Merete Nykrem
Tlf. 70 16 26 22

Dykkar referanse:

Vår referanse:
18/7930-3 19/8188

Arkivkode:
L42 139/237

Dato:
04.02.2019

Gbnr. 139/237 - Vedtak - Fredsbergvegen 15 - Fasadeendring, glassveranda

Behandling:

Delegert saksnummer: 068/19

Dato: 04.02.2019

Tiltak:	Fasadeendring, glassveranda
Byggested:	Gbnr. 139 / 237 Fredsbergvegen 15
Areal:	BRA: BYA: %-BYA:
Tiltakshaver:	Borettslaget Fredsberg 1 AI
Ansvarlig søker:	Plot Arkitekter AS
Søknad komplett:	19.11.2018

Delegasjonssak nr.: 068/19

Vi godkjenner søknad om fasadeendring for Fredsbergvegen 39,41,43,45 og 47.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelse være gitt.

Saksopplysninger

For området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for Fredsberg – område BK2, Larsgården, reguleringsplan for en del av F. med bestemmelser, gjeldende fra 15.03.1974
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan lagt ut / regulert til Boliger

Eiendommen er knytt til offentlig veg og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ikke endringer.

Tiltaket er nabovarsla. Vi har ikke mottatt merknader.

Vurderingar

Saken gjelder:

I forbindelse med utbedringer av terrasser på Fredsbergvegen 39,41,43,45 og 47 (terrasseblokka) er blomster kasser planlagt fjernet og erstattet med glassrekkverk. Tiltaket omsøkes som fasadeendring samt at det skal gjøres utbedringer av konstruksjonen i form av tetting og isolering.

Planmessige forhold og dispensasjoner:

Arealet innenfor planen er regulert for byggeområde for konsentrert boligbebyggelse. Tiltaket krever ikke dispensasjon og er ikke i strid med planens bestemmelser.

Estetikk:

Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sin funksjon. Vi vurderer også at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpasset bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Merknader fra naboer og andre:

Det foreligger ingen nabomerknader til tiltaket.

Ansvar og uavhengig kontroll:

Ansvarlig søker for tiltaket er Plot Arkitekter AS.

Vi har lagt til grunn at relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter for rammetillatelse.

Konklusjon

Søknad om rammetillatelse godkjennes som omsøkt jf. Plan og-bygningsloven § 20-1.

Andre opplysninger:

Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i bystyret, og faktura blir sendt til deg senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Om byggearbeidet ikke er satt i gang innen tre år, eller om arbeidet vert innstilt i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningslova § 21-9. **Arbeidet kan ikke starte før igangsettingstillatelse er gitt.**

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Med helsing
Lars Roger Lundanes
fagleder

Merete Nykrem
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

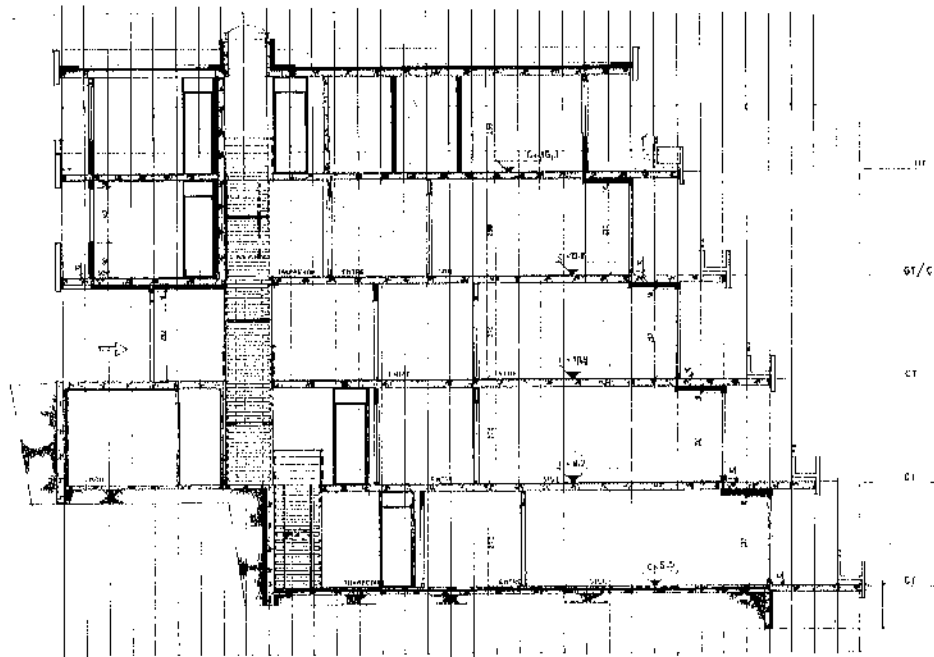
Vedlegg:

FASADE SYD - TERRASSEBLOKKA
SITUASJONSPLAN

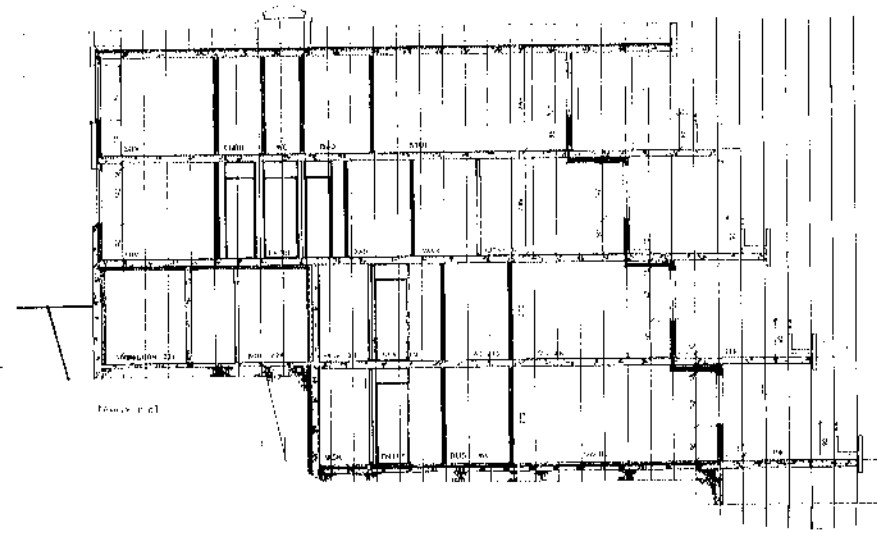
Saksparter:

Borettslaget Fredsberg 1	Ystenesgata 6B	6003	ÅLESUND
AI			
Plot Arkitekter AS	Storledbakken 5	6003	ÅLESUND

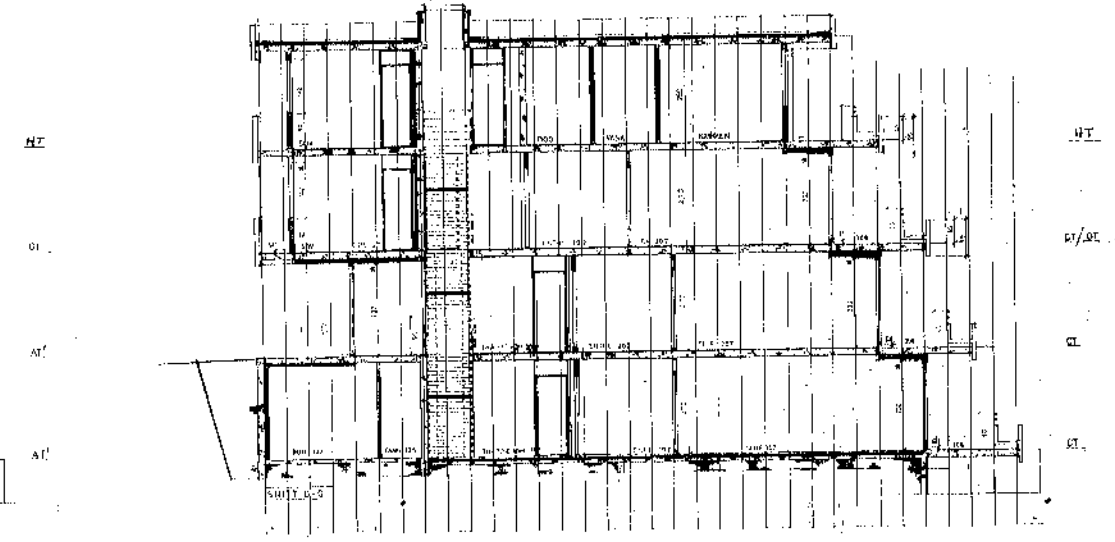
ÅLESUND 2. ETAGE
139/237



snitt E - E



snitt F - F



snitt G - G

ANMELDELSESTEKNIKER
KFR. BETINGELSE II
I ÅLESUND BYGNINGS RÅD
Sak 641 Dat. 26/10-78
JG

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd/del.
sak nr. 641 dat. 26.10.78
JG

FREDSBERG BOLIGOMRÅDE					REV. A	DATO 080978
BYGNING	OPPGANG	ETASJE	LEILIGHET	ROM	TEGN./KONTR.	DATO
T		snitt				
BRÖDR. AAKVIK A/S - Ålesund					MAL	1:200
VESTPLAN As					SAK NR.	FAG
IDUNGÅRDEN — 6000 ÅLESUND					G	A

Oversiktskart

Adresse: **Fredsbergvegen 47, 6009 Ålesund**

Gnr/Bnr: **1508/139/237/0/0**

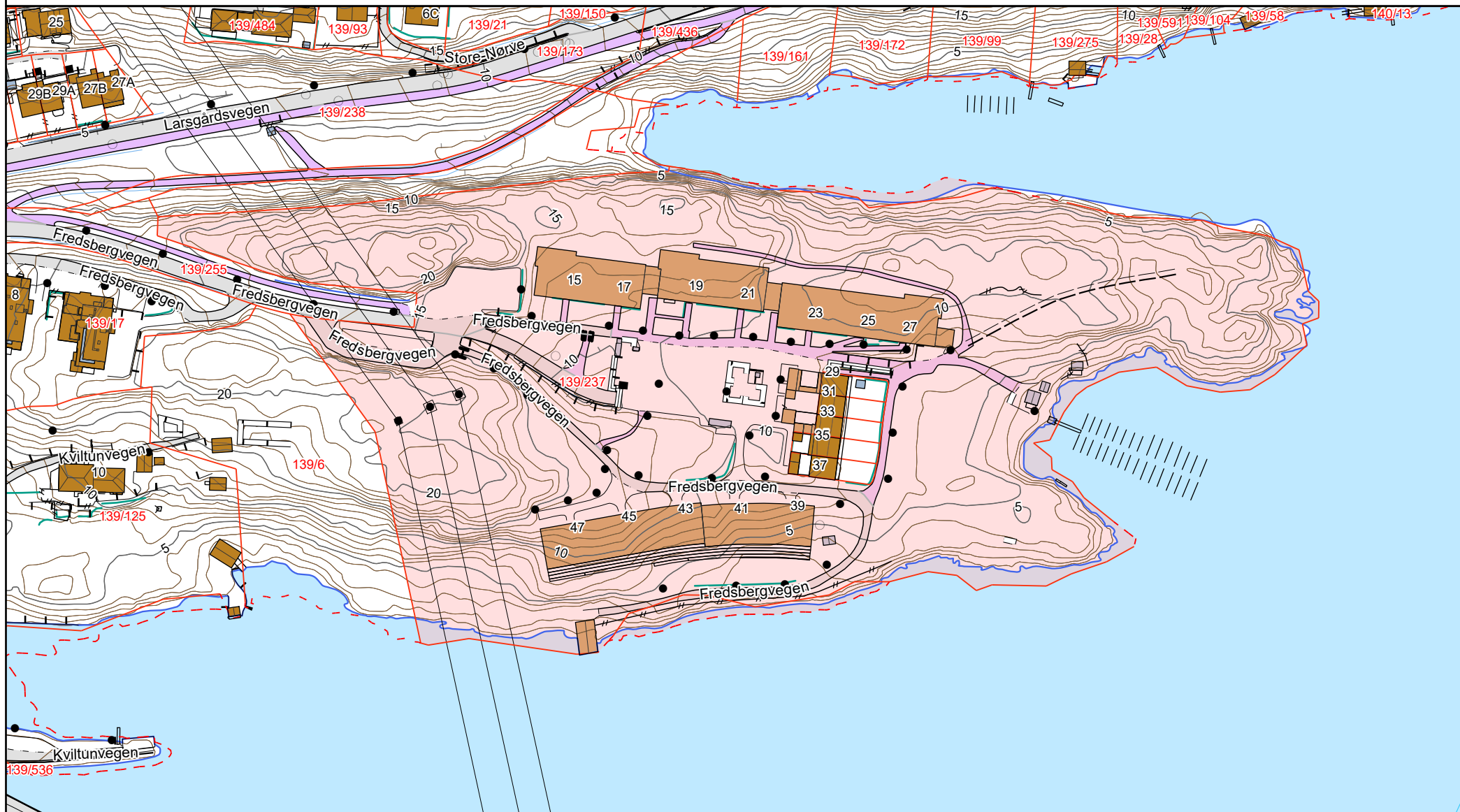


Målestokk: 1:2000

Beregnet areal: 48775 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransdato: 19.03.2025



Matrikkelkart

Adresse: Fredsbergvegen 47, 6009 Ålesund

Gnr/Bnr: 1508/139/237/0/0



Målestokk: 1:2000

Beregnet areal: 47786 m2

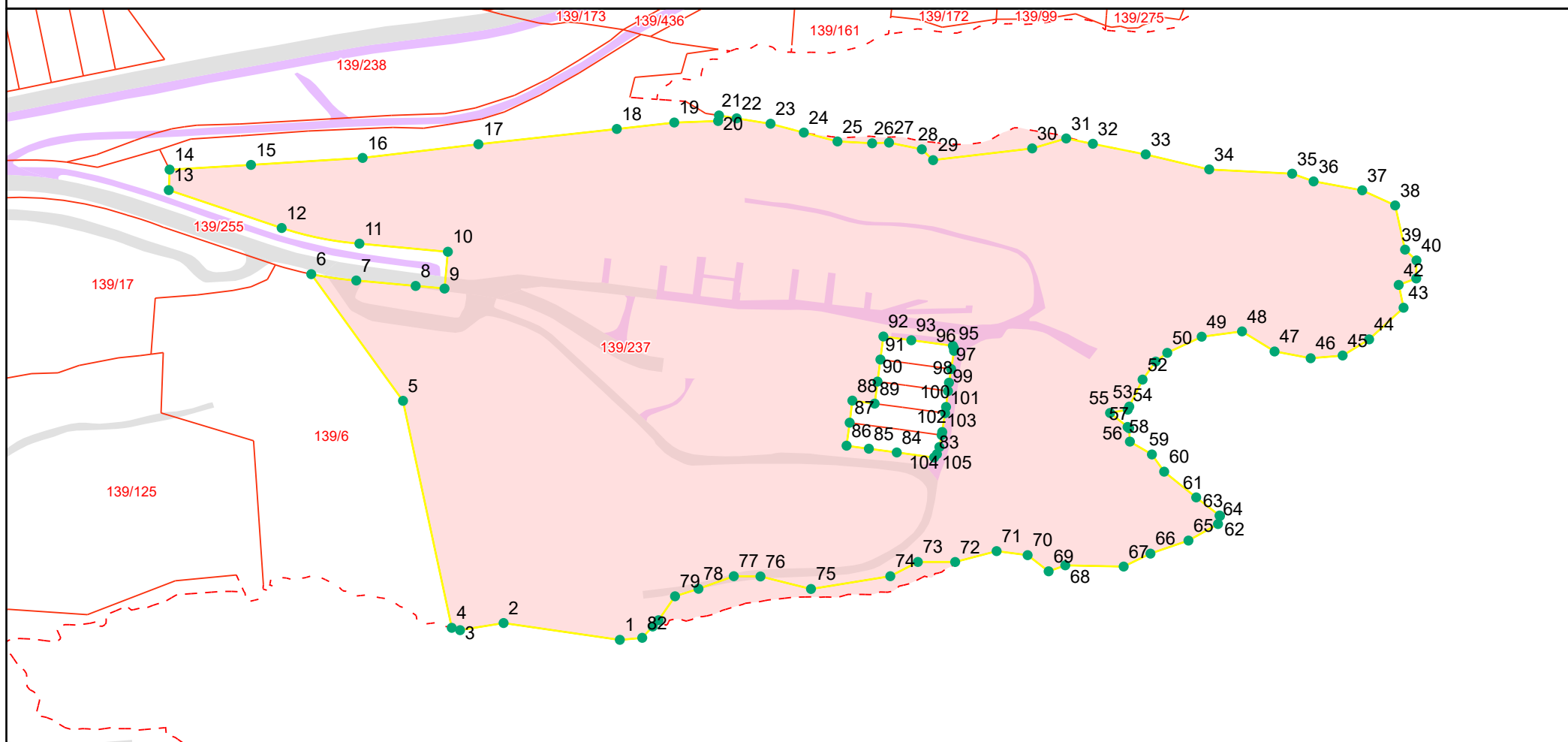
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 19.03.2025



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 47786 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6957238.89	49655.19	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	41.38	0
2	6957244.8	49614.23	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	15.53	0
3	6957242.29	49598.9	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	3.06	0
4	6957243.12	49595.96	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	81.77	0
5	6957323.06	49578.79	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	55.09	0
6	6957367.67	49546.47	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	16.02	130.267
7	6957365.43	49562.32	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	21.01	0
8	6957363.52	49583.24	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	10.22	0
9	6957362.59	49593.42	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	13.03	0
10	6957375.56	49594.6	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	31.3	0
11	6957378.42	49563.43	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	28.01	117.254
12	6957383.92	49536.04	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	41.96	0
13	6957397.27	49496.26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.23	0
14	6957404.48	49496.54	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	28.73	0
15	6957406.15	49525.23	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	39.41	0
16	6957408.6	49564.56	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	41.08	0
17	6957413.41	49605.35	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	49.07	0
18	6957418.8	49654.12	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	20.37	0
19	6957421.07	49674.37	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	15.46	0
20	6957421.61	49689.82	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	1.97	0
21	6957423.56	49690.13	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	6.31	0
22	6957422.55	49696.36	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	14	12.08	0
23	6957420.64	49708.29	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.14	0
24	6957417.53	49720.03	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Analytisk plotter	9999	12.25	0
25	6957414.4	49731.88	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.23	0
26	6957413.76	49744.09	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	5.96	0
27	6957414	49750.04	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	11.8	0
28	6957411.63	49761.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	5.51	0
29	6957407.82	49765.57	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	35.16	0
30	6957411.96	49800.48	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.48	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 47786 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunktttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6957415.46	49812.46	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	9.58	0
32	6957413.58	49821.86	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Analytisk plotter	9999	18.99	0
33	6957409.85	49840.48	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	22.99	0
34	6957404.56	49862.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	29.27	73371.267
35	6957403.05	49892.08	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	8.02	0
36	6957400.34	49899.63	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	17.42	0
37	6957397.19	49916.76	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.76	0
38	6957391.87	49928.36	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	15.95	0
39	6957376.31	49931.86	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	5.53	0
40	6957372.51	49935.89	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	6.36	0
41	6957366.15	49935.81	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	6.59	0
42	6957363.88	49929.62	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	8.21	0
43	6957355.84	49931.33	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	16.47	0
44	6957344.71	49919.2	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	14	10.94	0
45	6957339.01	49909.86	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	11.3	0
46	6957338.05	49898.6	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.94	0
47	6957340.44	49885.88	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	13.46	0
48	6957347.51	49874.42	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	14.34	0
49	6957345.64	49860.2	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	13.4	0
50	6957339.95	49848.07	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	5.1	0
51	6957336.88	49844	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	7.85	0
52	6957330.54	49839.37	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	10.6	0
53	6957321.03	49834.69	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	14	1.22	0
54	6957319.94	49834.15	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	6.34	0
55	6957318.78	49827.92	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	7.89	0
56	6957313.86	49834.08	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	14	0.74	0
57	6957313.39	49834.65	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	4.7	0
58	6957308.7	49834.91	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	8.98	0
59	6957304.18	49842.67	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	7.45	0
60	6957298.11	49846.98	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	14.47	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 47786 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
61	6957289.05	49858.27	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	10.42	0
62	6957282.67	49866.5	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Analytisk plotter	36	0.22	0
63	6957282.51	49866.66	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Analytisk plotter	36	2.92	0
64	6957279.68	49865.96	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	11.94	0
65	6957273.85	49855.54	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	14.16	0
66	6957269.25	49842.15	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	10.48	0
67	6957264.69	49832.71	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	20.58	0
68	6957265.13	49812.14	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	6.23	0
69	6957263.02	49806.27	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	9.33	0
70	6957268.71	49798.87	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	11.02	0
71	6957270.13	49787.94	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	15.1	0
72	6957266.3	49773.34	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	13.14	0
73	6957266.32	49760.2	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	10.93	0
74	6957261.3	49750.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	28.31	0
75	6957256.8	49722.54	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	18.34	0
76	6957261.21	49704.74	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	9.39	0
77	6957261.3	49695.35	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	13.22	0
78	6957256.87	49682.89	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	8.67	0
79	6957254.22	49674.64	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	10.25	0
80	6957245.79	49668.81	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	3	0
81	6957243.58	49666.77	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Analytisk plotter	36	5.43	0
82	6957239.6	49663.08	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	7.93	0
83	6957303.1	49765.93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	13.28	0
84	6957304.88	49752.77	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	9.92	0
85	6957306.2	49742.94	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	7.94	0
86	6957307.26	49735.07	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	8.18	0
87	6957315.36	49736.17	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	7.83	0
88	6957323.13	49737.12	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	7.93	0
89	6957322.08	49744.97	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	7.83	0
90	6957329.84	49745.99	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	7.83	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 47786 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
91	6957337.6	49747	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	8.18	0
92	6957345.71	49748.05	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	9.93	0
93	6957344.38	49757.89	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	14.79	0
94	6957342.41	49772.55	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.9	0
95	6957341.59	49772.91	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.93	0
96	6957340.65	49772.96	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.5	0
97	6957334.24	49771.93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.85	0
98	6957329.45	49771.15	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.97	0
99	6957326.49	49770.8	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	5.63	0
100	6957320.9	49770.13	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.2	0
101	6957318.73	49769.8	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.73	0
102	6957312.08	49768.78	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	1.1	0
103	6957311	49768.58	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.3	0
104	6957306.78	49767.78	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.63	0
105	6957304.29	49766.92	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	1.55	0

Matrikkelkart

Adresse: **Fredsbergvegen 47, 6009 Ålesund**

Gnr/Bnr: **1508/139/237/0/0**



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 657 m2

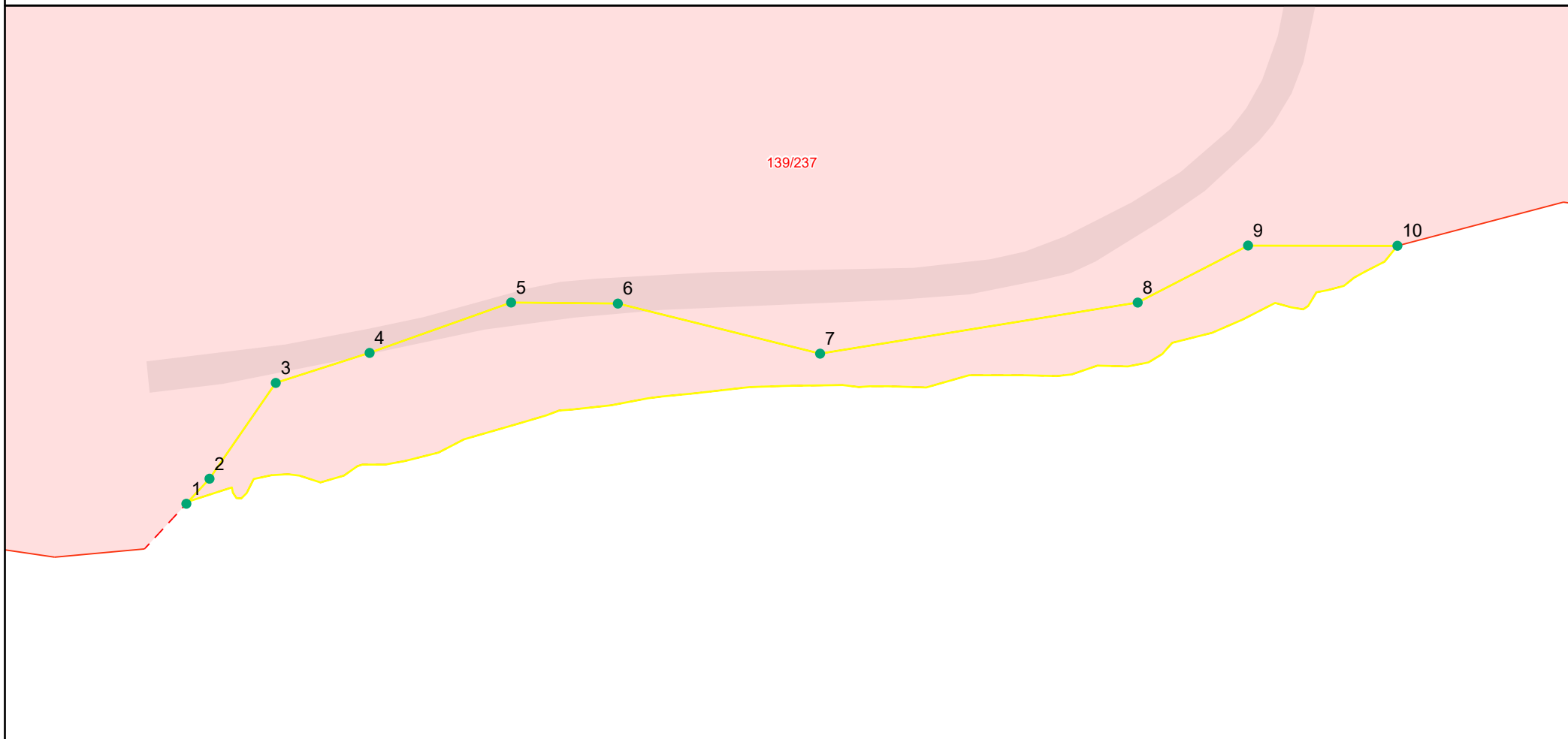
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 19.03.2025



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 657 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6957243.58	49666.77	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Analytisk plotter	36	3	0
2	6957245.79	49668.81	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	10.25	0
3	6957254.22	49674.64	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	8.67	0
4	6957256.87	49682.89	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	13.22	0
5	6957261.3	49695.35	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	9.39	0
6	6957261.21	49704.74	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	18.34	0
7	6957256.8	49722.54	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	28.31	0
8	6957261.3	49750.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	10.93	0
9	6957266.32	49760.2	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	13.14	0
10	6957266.3	49773.34	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	113.72	0

Matrikkelkart

Adresse: **Fredsbergvegen 47, 6009 Ålesund**

Gnr/Bnr: **1508/139/237/0/0**



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 332 m2

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

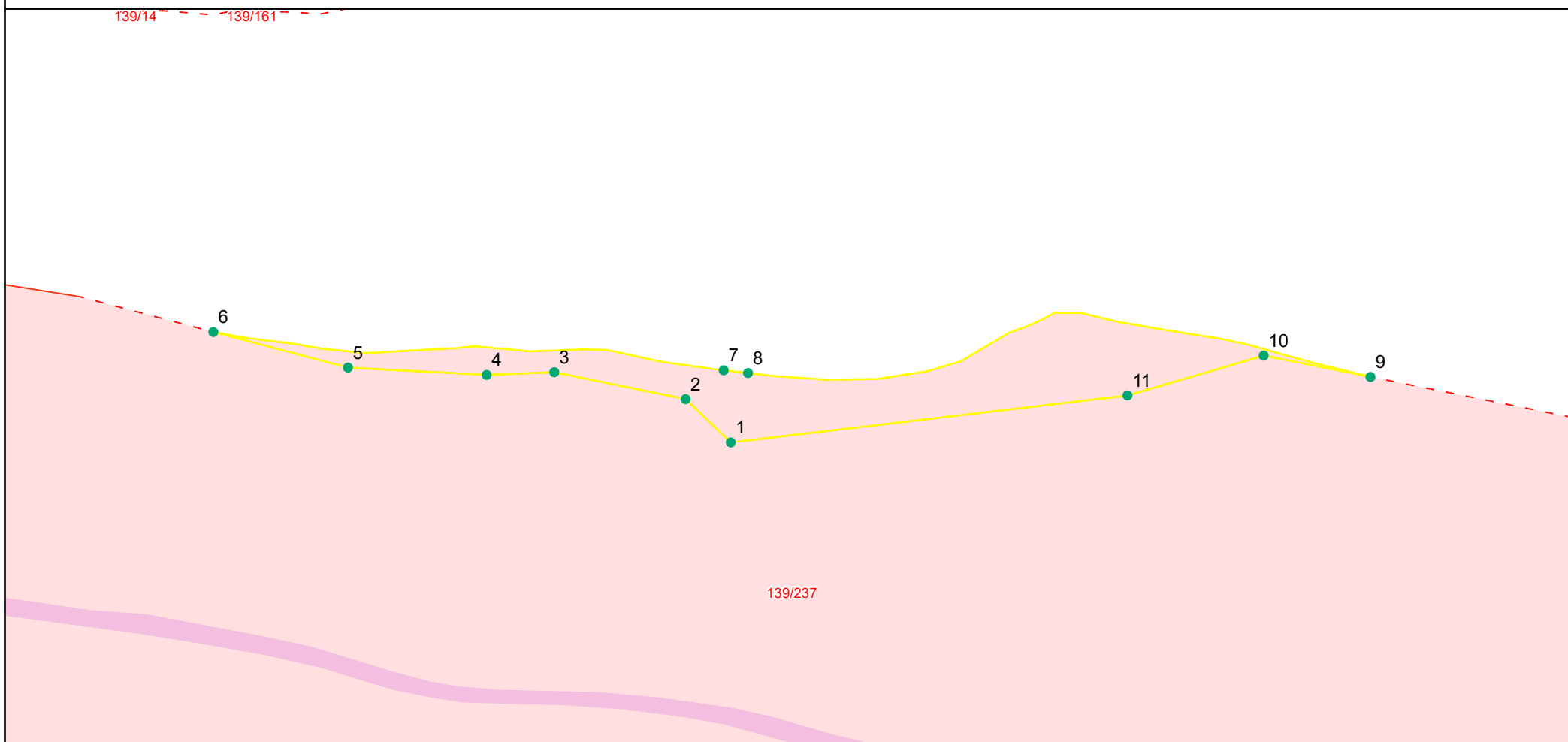
Leveransedato: 19.03.2025



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 332 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6957407.82	49765.57	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	5.51	0
2	6957411.63	49761.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	11.8	0
3	6957414	49750.04	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	5.96	0
4	6957413.76	49744.09	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.23	0
5	6957414.4	49731.88	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.25	0
6	6957417.53	49720.03	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Analytisk plotter	9999	45.25	0
7	6957414.17	49764.94	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Analytisk plotter	9999	2.16	0
8	6957413.93	49767.08	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Analytisk plotter	9999	56.69	0
9	6957413.58	49821.86	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Analytisk plotter	9999	9.58	0
10	6957415.46	49812.46	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.48	0
11	6957411.96	49800.48	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	35.16	0

Fredsbergvegen 45

Nabolaget Larsgård - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Larsgårdsvegen	6 min
Linje 11	0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	20 min

Skoler

Larsgården skole (1-7 kl.)	12 min
199 elever, 13 klasser	0.9 km
Aalesund International School (1-10 kl.)	21 min
116 elever, 9 klasser	1.5 km
Hatlane skole (1-10 kl.)	5 min
458 elever, 31 klasser	3 km
Steinerskolen Ålesund (1-10 kl.)	6 min
81 elever, 5 klasser	3 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.)	25 min
395 elever, 26 klasser	1.8 km
Fagerlia videregående skole	17 min
960 elever, 65 klasser	1.3 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga	6 min
270 elever, 12 klasser	3.5 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Klokkersundet	18 min
-----------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

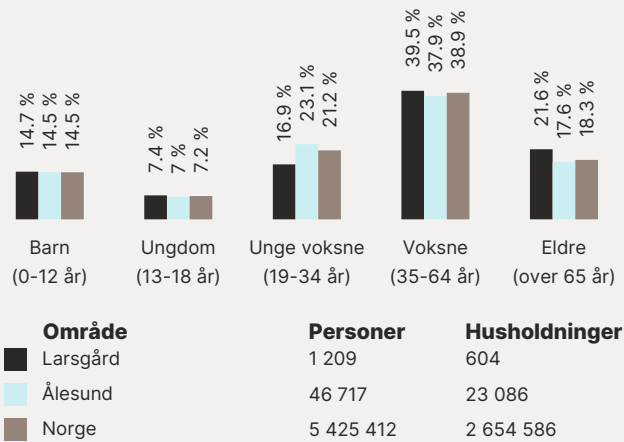
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Barnas Hage Larsgården (1-5 år)	13 min
78 barn	1 km
Rudolf Steinerbarnehagen Stjerneøy...	14 min
34 barn	1.1 km
Torvteigen barnehage (0-5 år)	17 min
36 barn	1.3 km

Dagligvare

Eurospar Larsgården	8 min
Post i butikk	0.6 km
Kiwi Klokkersund	18 min
Søndagsåpent	1.3 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

-  Støynivået
Lite støynivå 92/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

- 

Fredsberg, balløkke
Ballspill

2 min 
0.1 km
- 

Møre og romsdal ingeniørhøgsku
Aktivitetshall

11 min 
0.8 km
- 

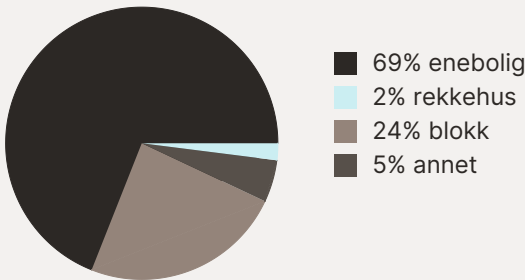
Family Sports Club Nørve Key

17 min 
- 

Sprek365 Nørve

4 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

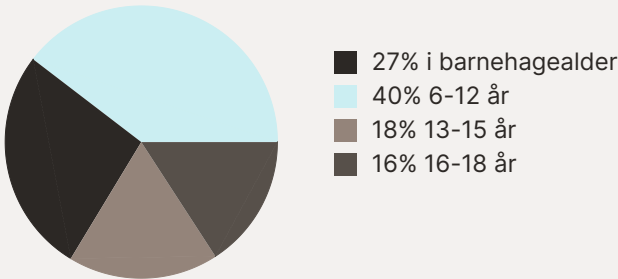
Ålesund Storsenter

8 min 
- 

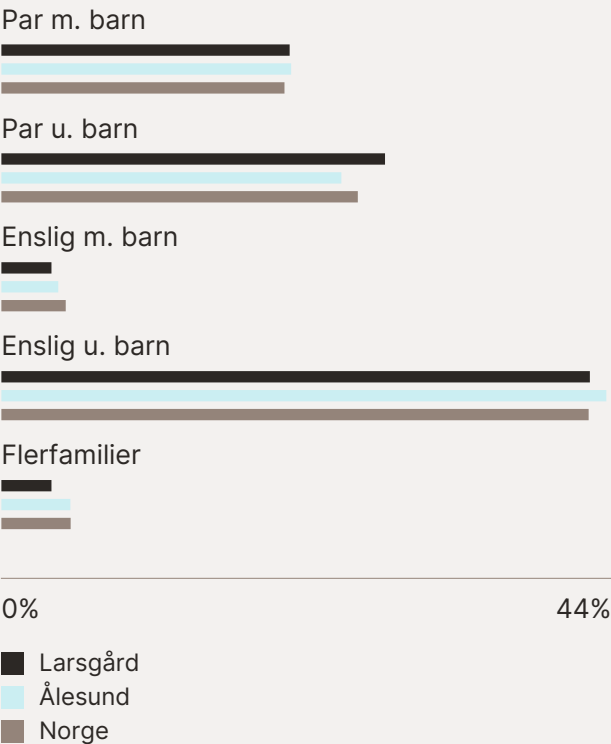
Apotek 1 Klokkersundet

18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

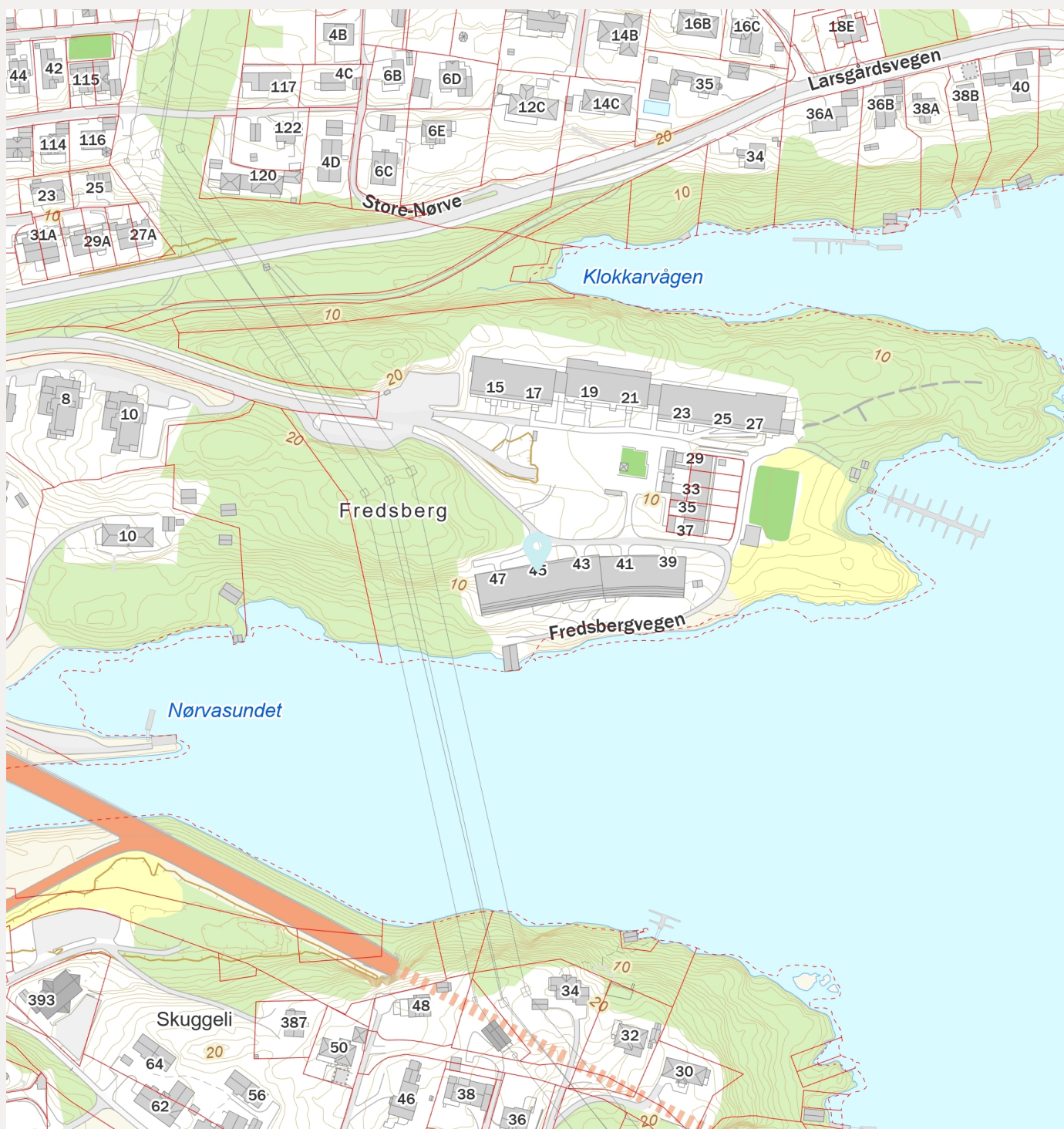
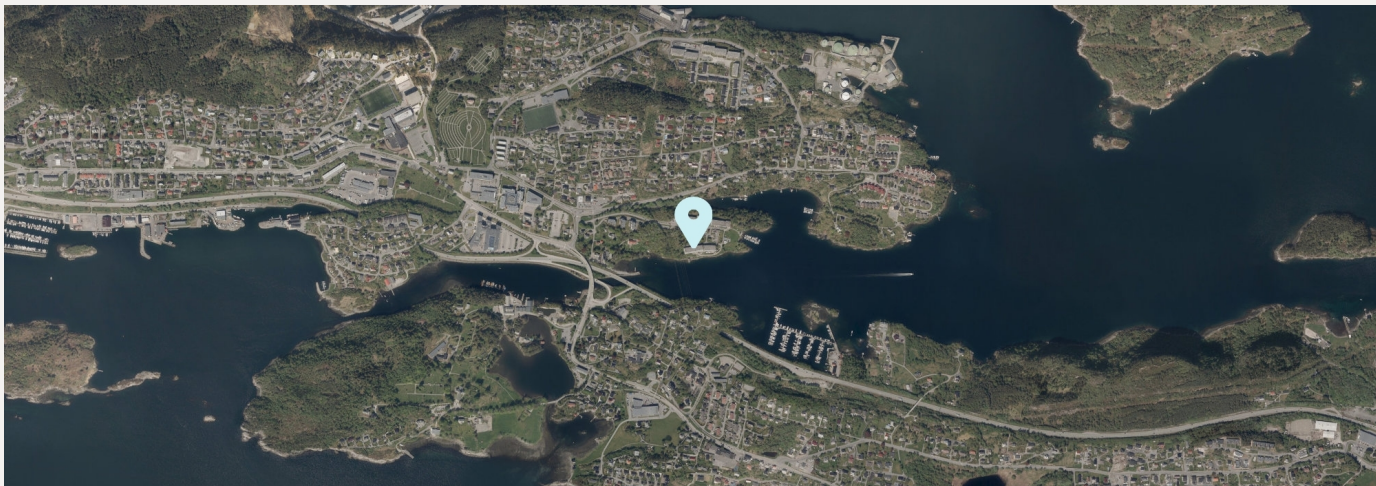


Familiesammensetning



Sivilstand

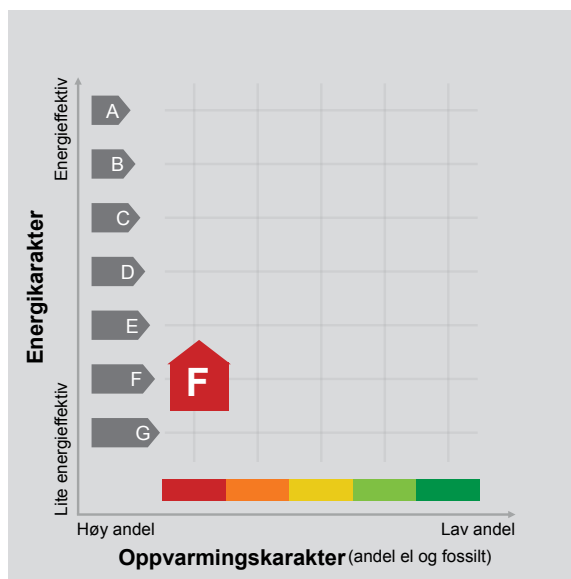
		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	Fredsbergvegen 45
Postnummer	6009
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	139
Bruksnummer	237
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178954830
Bruksenhetsnummer	U0103
Merkenummer	Energiattest-2025-110330
Dato	24.04.2025



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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.