PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

ENGSETDALSVEGEN 802

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

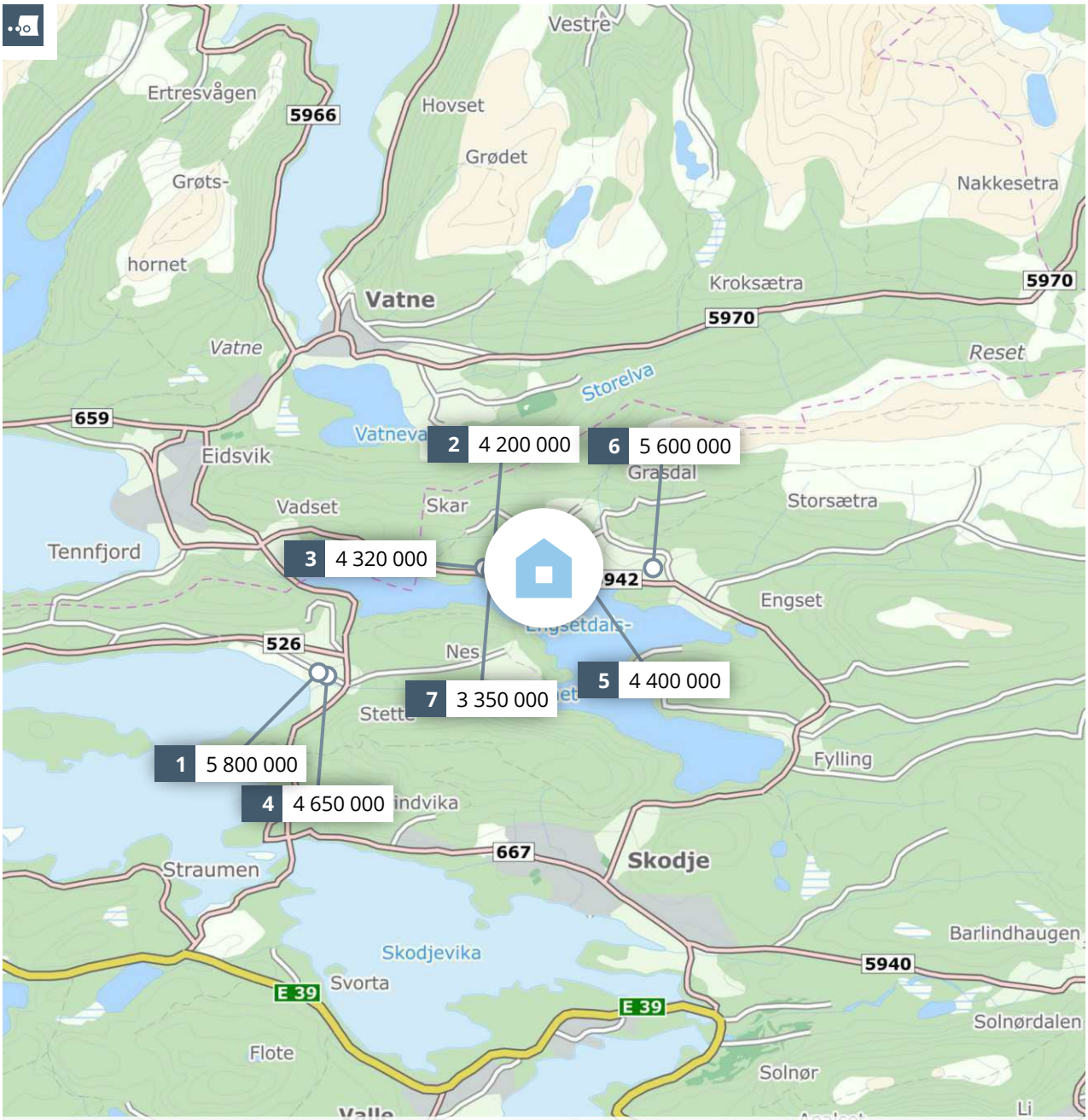
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ENGSETDALSVEGEN 802

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 10.08.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Engsetdalsvegen 802, 6260 SKODJE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1979

GNR 567 BNR 28 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS ENGESET

Verdivurdert til

5 200 000

-	5 200 000	13 904
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	374 m²	111 m²	- m²	243 m²	- m²	- m²
Tomt					2 323 m²	
Byggeår					1979	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stettevika 33					08.07.2025	5 650 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**28 856**
	201 m²	1994	969 m²	3 sov							
2	Stigen 19					17.08.2022	3 500 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**28 188**
	149 m²	1976	1 400 m²	3 sov							
3	Stigen 11					31.01.2026	4 350 000	**4 320 000**	0	4 320 000	**20 187**
	214 m²	1985	1 137 m²	3 sov							
4	Stettevika 22					29.10.2025	4 850 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**22 464**
	207 m²	1961	1 905 m²	4 sov							
5	Engsetdalsvegen 758					05.10.2022	3 800 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**20 091**
	219 m²	1987	1 670 m²	5 sov							
6	Eikrolvegen 23					12.05.2026	6 350 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**25 455**
	220 m²	2024	1 949 m²	4 sov							
7	Stigen 16					11.11.2020	2 990 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**18 108**
	185 m²	1975	1 053 m²	4 sov							

Stor og flott enebolig med nydelige uteområder og naturskjønn beliggenhet. Moderne og velholdt standard.

Eneboligen ligger på en sørvendt tomt i et rolig og naturskjønt område. Nydelig utsikt til Engsetdalsvatnet og nærmiljøet.

Tomten på over 2300 m² er i en sørvendt helling med utmerkede sol- og utsiktsforhold. Pent opparbeidet hage og flotte uteareal med store terrasser og hagestue bygd i bakkant av boligen.

Boligen har et BRA på 374 m² fordelt på to etasjer med en svært romslig planløsning. Flere stuer, soverom og bad gir fleksible bruksmuligheter, mens store vindusflater slipper inn naturlig lys og skaper en luftig følelse. En innglasset balkong og en utestue utvider bruksarealet og kan brukes gjennom hele året.

Boder både ute og inne med god lagringskapasiet.

Eiendommen har to garasjer og flere parkeringsplasser. Nærområdet byr på gode turmuligheter i vakker natur, og sosiale møteplasser i bygda. Og innen bare 5-10 minutter når du barnehager, skoler, butikker mm.

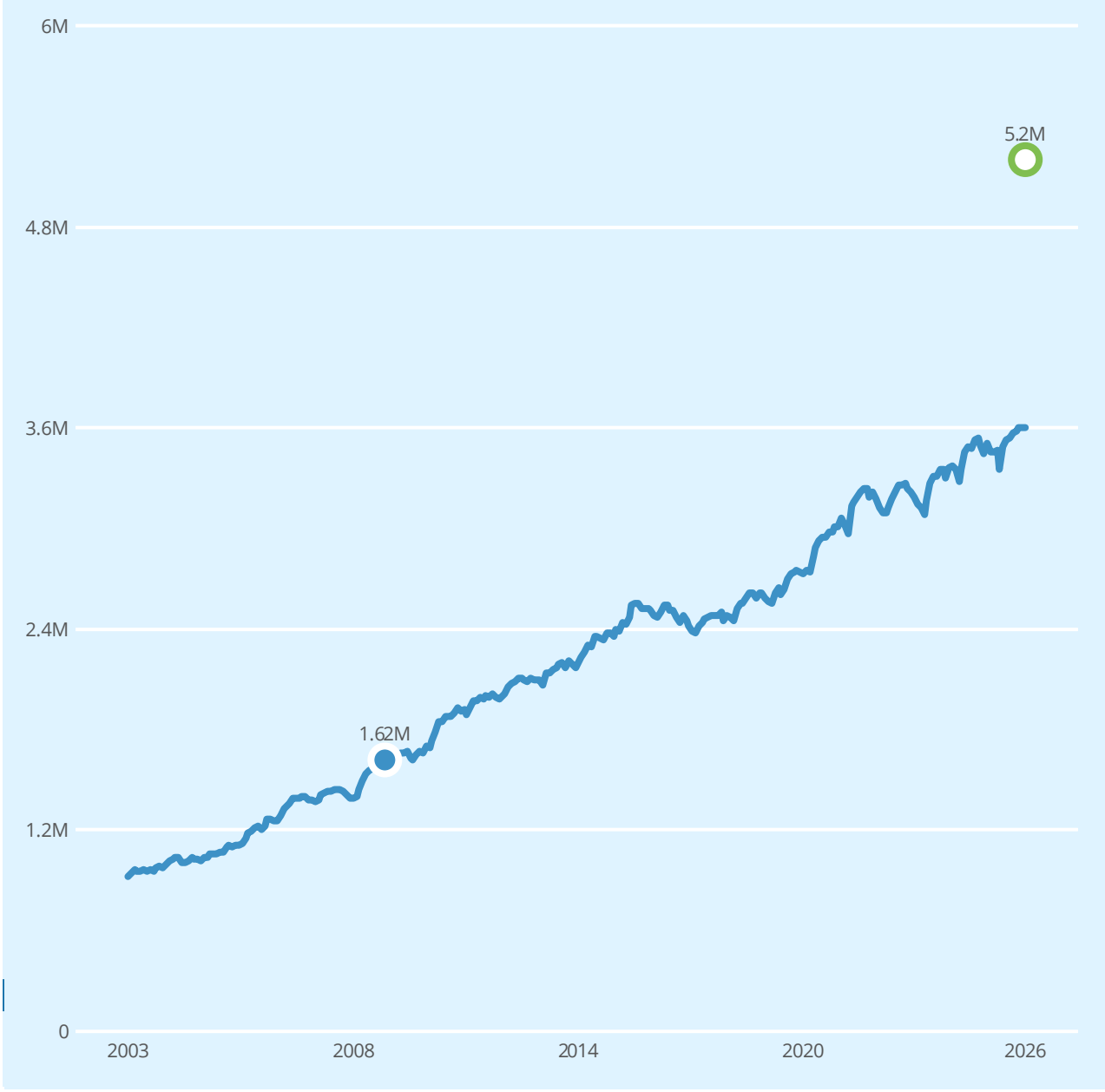
Her bor du i fredelige omgivelser med nærhet til naturen og praktisk tilgang til hverdagens nødvendigheter.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.10.2009		21.10.2009	-	1 615 000	-	1 615 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 6260 SKODJE nå

4
eneboliger til salgs

10.9M
10.6M
10 145 000 Prisantydning i snitt
9.7M
9.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

Eneboliger solgt i 6260 SKODJE siste 3 mnd

10
eneboliger solgt

4 240 000 Salgspris i snitt
4 231 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

29 063 ÅLESUND kommune i snitt siste 3 mnd
25 624 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
13 904 Engsetdalsvegen 802
Totalpris 5 200 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Engsetdalsvegen 802 , 6260 SKODJE
ÅLESUND kommune
gnr. 567, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 395 m² BRA-i: 284 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21643-1337 **Eiendomsverdi ref nr:** FA8099

Autorisert foretak: Naava Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jacob Engholm Holen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av lakkerte stål- og aluminiumsplater. Taket er inspisert både fra taknivå og bakkenivå.

Ifølge opplysninger fra eier skal taktekkingen være fra 2008, og ble da utskiftet i regi av forrige eier, utført av faglært tømrer. I 2024 ble det utført noen mindre reparasjoner på taket, utført av faglært personell.
Takrenner, nedløp og beslag er av lakkert aluminium/stål. På tak er det stigetrinn til pipe.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, kledd med bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Ved stikkprøver og fuktmåling på loftet ble det ikke registrert unormale forhold.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags tre, glass og PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører samt en skyvebalkongdør i PVC og aluminium.
Veranda mot vest er oppført med dekke av betong belagt med kompsittfliser og rekkverk av tre.
Mot syd er det en innglasset balkong/utestue med tilkomst fra kjøkken. Mot syd er det buede glassfelt. På gulv er det laminat.
Vegger og himling er kledd med panel.
Utvendige trapper er i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har tapet, panel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt%.
Boligen har trapp med lakkerte trinn og malt håndløper og rekkverk.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
På loftet er det registrert spor etter skadedyr, samt utplasserte feller for skadedyr flere steder. Rundt bygget er det montert musebånd.
Omfanget av skadedyraktiviteten er ukjent.

Selger opplyser at det er mus på loftet, og at problemet er forsøkt løst med musefeller, samt at det er montert musebånd.

Forholdet må ses i sammenheng med punktet om veggkonstruksjon, der det ved stikkprøve på nordsiden av bygget er påvist manglende lufting og avvik i musetetting.

VÅTROM Gå til side

Bad
Eksakt alder på bad er ukjent. Aktuell byggeforskrift vurderes å være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
I sonen rundt sluk (flislagt som dusjsone, nå under badekar) er det målt høydeforskjell på ca. 11 mm. Fall utenfor dusjsone, målt fra dør mot gang, er målt til 12–13 mm per meter. Resterende deler av gulvet har fall, men dette er ikke i henhold til kravet om 10 mm per meter. Høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dør er målt ti ca. 15 mm. Kravet på oppføringstidspunktet er 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende dobbel servant, speil med lys, høyskap, gulvstående toalett og badekar.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Bad
Eksakt alder på bad er ukjent. Aktuell byggeforskrift vurderes å være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet er utstyrt med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra HTH med slette, hvite fronter og benkeplater i sort stein. Innredningen består av veggskap, benkeskap og kjøkkenøy med skuffer og integrerte stikkontakter. Over benken er det montert sprutplate i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl og fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, ventilator, oppvaskkum samt to stekeovner, hvorav den ene har varmeskuff. Det er etablert en fast sittebenk med spisebord i tilknytning til kjøkkenøyen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrom med gulvstående toalett, vegghengt servant og speilskap. Rommet har flislagt gulv, MDF-panelplater på vegg og malte paneler i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap. Alle rør i underetasje er utskiftet til rør-i-rør ifølge eier.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.
Det er installert varmepumpe. Det er utført service på varmepumpe flere ganger, men det foreligger ikke dokumentasjon på når dette ble gjort.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Elektriske installasjoner er i all hovedsak skjulte. Det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer.

Beskrivelse av eiendommen

Det er fremlagt faktura fra Spjelkavik Elektro AS (SEAS), datert 16.10.2013, som viser at innmaten i sikringsskapet ble byttet 09.10.2013. Arbeidet omfattet blant annet nye automatsikringer, overbelastnings- og overspenningsvern, ny samleskinne/målersløyfe samt nytt deksel (16 moduler), og er utført av registrert elektrovirksomhet. Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeidet, kun faktura.

Selger opplyser i egenerklæringen at det elektriske anlegget er kontrollert av det lokale el-tilsynet flere ganger, og at påviste feil er utbedret av Slyngstad Elektro. Det er ikke fremlagt dokumentasjon (el-tilsynsrapport/samsvarserklæring) på disse kontrollene eller utbedringene, og det foreligger ikke el-tilsynsrapport fra de siste 5 år.

Deler av anlegget antas å stamme fra byggeåret (1979). Ut over dokumentert utskifting av sikringsskapets innmat i 2013 er det ukjent i hvilket omfang anlegget senere er skiftet ut eller rehabilitert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1979.
Bygningen har betonggrunnmur. Muren er kledd med limte skiferpaneler/skiferforblending på deler av huset.
Forstøtningsmurer er av betong.
Eiendommen ligger i skrående terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er slamavskiller med overløp til mark på sørsiden av boligen. Ifølge eier er overløp godkjent av kommunen. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. De ble utskiftet grunnet sprekk på vannledning i 2010 ifølge eier. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av glassfiber og er fra 1979. Ifølge eier er det felles septiktank med Engsetdalsvegen 800. Septiktanken er plassert på tomten til Engsetdalsvegen 802. Det er ikke kjent at det foreligger skriftlige avtaler om vedlikehold av tanken. Offentlig tømming av tank er dokumentert via kvittering for kommunale avgifter. Eier opplyser at det for noen år siden var en lekkasje fra overløpet nedenfor huset, og i den forbindelse ble en del rør skiftet ut. Hvor overløpet ledes er ikke kjent.
Det er ikke kjent at det er oljetank på tomten.

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

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

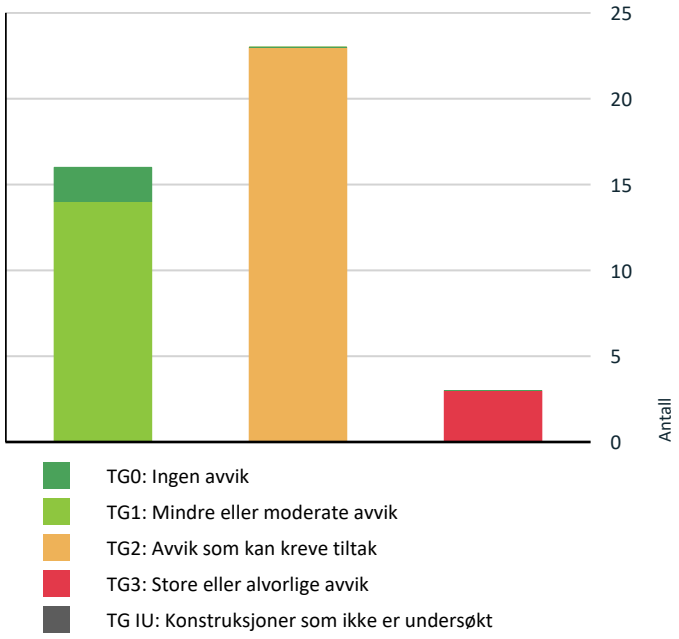
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremvist søknadstegninger som er innsendt til kommunen som er opplyst om at de er godkjent.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

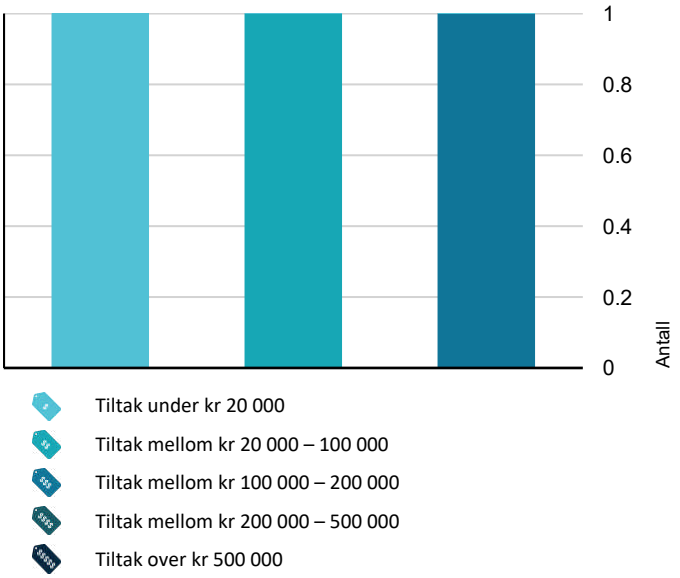
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger bebodde eiendommen i perioden 2009–2021, men har leid den ut sammenhengende siden 2021 og har ikke selv bodd i boligen de siste årene. Selgers kunnskap om eiendommens tilstand og eventuelle forhold oppstått i utleieperioden er derfor begrenset. Det tas forbehold om at det kan foreligge feil, skader eller avvik som selger ikke har kjennskap til som følge av dette. Kjøper oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig, jf. avhendingslova § 3-10.Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

En bod i kjelleren var låst på befaringstidspunktet, og det var ikke tilkomst for å besiktige rommet. Boden er følgelig ikke undersøkt eller tilstandsvurdert Det tas forbehold om mulige avvik som ikke har latt seg kontrollere som følge av manglende tilkomst.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Innglasset balkong / Utestue	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1979

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av lakkerte stål- og aluminiumsplater. Taket er inspisert både fra taknivå og bakkenivå.

Ifølge opplysninger fra eier skal taktekkingen være fra 2008, og ble da utskiftet i regi av forrige eier, utført av faglært tømrer. I 2024 ble det utført noen mindre reparasjoner på taket, utført av faglært personell.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert stedvis værslitte stålplater, samt rust enkelte steder i taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Værslitte og rustne stålplater bør utbedres for å hindre videre korrosjon og forringelse av taktekkingen, noe som kan føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
Tiltak bør iverksettes for å forlenge takets levetid.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av lakkert aluminium/stål. På tak er det stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 3: Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres snøfangere for å ivareta krav til personsikkerhet og hindre fare for snø- og isras.
Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.
Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da de har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, kledd med bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved stikkprøve er det påvist manglende lufting og avvik i musetetting. Stikkprøve er utført på nordsiden av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres korrekt lufting og musetetting for å sikre god ventilasjon og hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende lufting og utilstrekkelig musetetting er økt risiko for fuktskader, råte og inntrenging av skadedyr, noe som kan føre til kostbare reparasjoner på sikt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Ved stikkprøver og fuktmåling på loftet ble det ikke registrert unormale forhold.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags tre, glass og PVC vinduer med 2-lags glass. Alle vinduer utenom et i soverom i 1. etasje er utskiftet etter 2008 ifølge eier.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører samt en skyvebalkongdør i PVC og aluminium.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Karmene og dørblad i enkelte av dørene er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det mangler beslag under skyvedør mot veranda.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Karmene og dørbladene bør overflatebehandles og sprekker utbedres for å hindre ytterligere fuktopptak og råteskader.
Det bør monteres beslag under skyvedør mot veranda for å forhindre vanninntrenging under terskel.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på dørene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda mot vest er oppført med dekke av betong belagt med kompsittfliser og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På grunn av kompositttfliser er det ikke mulig å inspisere det underliggende dekket. Det kan derfor ikke verifiseres om det er etablert membran/tettesjikt, eller vurdere eventuell tilstand på dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på om det er etablert membran eller tettesjikt under kompositttflisene, samt tilstand på denne. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsen og risiko for at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen dersom tettesjikt mangler eller er mangelfullt utført.

TG 2 Innglasset balkong / Utestue

Beskrivelse

Mot syd er det en innglasset balkong/utestue med tilkomst fra kjøkken. Mot syd er det buede glassfelt. På gulv er det laminat. Vegger og himling er kledd med panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert kondens og punkterte vinduer i glassfasade/glassfelt mot syd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør skiftes ut punkterte vinduer og utbedres tiltak for å redusere kondens i glassfasaden mot syd.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er i treverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har tapet, panel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring i form av flekking, sparkling og/eller maling av berørte overflater. Omfang av tiltak må vurderes nærmere ved eventuell oppussing.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I rapport etter feiing av skorstein datert 30.04.2024 er det kommentert at det er riss i innerrøret på skorsteinen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av riss i innerrøret på skorsteinen, for å unngå risiko for røyklekkasje, brannfare og redusert trekk i pipen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt%.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har trapp med lakkerte trinn og malt håndløper og rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
På loftet er det registrert spor etter skadedyr, samt utplasserte feller for skadedyr flere steder. Rundt bygget er det montert musebånd. Omfanget av skadedyraktiviteten er ukjent.

Selger opplyser at det er mus på loftet, og at problemet er forsøkt løst med musefeller, samt at det er montert musebånd.

Forholdet må ses i sammenheng med punktet om veggkonstruksjon, der det ved stikkprøve på nordsiden av bygget er påvist manglende lufting og avvik i musetetting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På loftet er det registrert spor etter skadedyr samt utplasserte feller for skadedyr flere steder. Omfanget av skadedyraktivitet er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres en skadedyrkontroll for å kartlegge omfang og eventuelle skader. Kostnadsestimat omfatter skadedyrkontroll, ikke tiltak da det er ukjent hva som må iverksettes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Eksakt alder på bad er ukjent. Aktuell byggeforskrift vurderes å være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

I sonen rundt sluk (flislagt som dusjsone, nå under badekar) er det målt høydeforskjell på ca. 11 mm. Fall utenfor dusjsone, målt fra dør mot gang, er målt til 12–13 mm per meter. Resterende deler av gulvet har fall, men dette er ikke i henhold til kravet om 10 mm per meter. Høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dør er målt til ca. 15 mm. Kravet på oppføringstidspunktet er 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Et bad med manglende eller redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet, og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for sluk- og membranløsningen er passert.

Rammen til slukristen er løs.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på produkt og utførelse av våtrommet.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.

Løs slukrist bør festes.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende dobbel servant, speil med lys, høyskap, gulvstående toalett og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eksakt alder på bad er ukjent. Aktuell byggeforskrift vurderes å være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

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

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert stående vann på gulvet samt motfall i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må etableres forskriftsmessig fall mot sluk gjennom hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Område med stående vann/motfall

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrom.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på produkt og utførelse av våtrommet.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på produkt og utførelse av våtrommet.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet er utstyrt med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må utføres utbedringer av påviste avvik på våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning fra HTH med slette, hvite fronter og benkeplater i sort stein. Innredningen består av veggskap, benkeskap og kjøkkenøy med skuffer og integrerte stikkontakter. Over benken er det montert sprutplate i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl og fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, ventilator, oppvaskkum samt to stekeovner, hvorav den ene har varmeskuff. Det er etablert en fast sittebenk med spisebord i tilknytning til kjøkkenøyen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom med gulvstående toalett, vegghengt servant og speilskap. Rommet har flislagt gulv, MDF-panelplater på vegg og malte paneler i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

MDF-panelet er oppfuktet, og det er malingsavflassing i nedkant og ved servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

MDF-panelet bør utbedres eller skiftes ut, og årsaken til oppfuktingen må kartlegges og utbedres for å hindre videre fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap. Alle rør i underetasje er utskiftet til rør-i-rør ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige vannledningene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Det er utført service på varmepumpe flere ganger, men det foreligger ikke dokumentasjon på når dette ble gjort.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Elektriske installasjoner er i all hovedsak skjulte. Det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer.

Det er fremlagt faktura fra Spjelkavik Elektro AS (SEAS), datert 16.10.2013, som viser at innmaten i sikringsskapet ble byttet 09.10.2013. Arbeidet omfattet blant annet nye automatsikringer, overbelastnings- og overspenningsvern, ny samleskinne/målersløyfe samt nytt deksel (16 moduler), og er utført av registrert elektrovirksomhet. Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeidet, kun faktura.

Selger opplyser i egenerklæringen at det elektriske anlegget er kontrollert av det lokale el-tilsynet flere ganger, og at påviste feil er utbedret av Slyngstad Elektro. Det er ikke fremlagt dokumentasjon (el-tilsynsrapport/samsvarserklæring) på disse kontrollene eller utbedringene, og det foreligger ikke el-tilsynsrapport fra de siste 5 år.

Deler av anlegget antas å stamme fra byggeåret (1979). Ut over dokumentert utskifting av sikringsskapets innmat i 2013 er det ukjent i hvilket omfang anlegget senere er skiftet ut eller rehabilitert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1979

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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 Grunnet manglende dokumentasjon på deler av anlegg bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1979.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Muren er kledd med limte skiferpaneler/skiferforblending på deler av huset.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er slamavskiller med overløp til mark på sørsiden av boligen. Ifølge eier er overløp godkjent av kommunen. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. De ble utskiftet grunnet sprekk på vannledning i 2010 ifølge eier. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder.
Eiendommen har privat vann- og avløp. Løsningen er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon og utføres nærmere undersøkelser for å avklare type, alder og tilstand på utvendige vann- og avløpsrør, samt løsning for privat vann- og avløp.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber og er fra 1979. Ifølge eier er det felles septiktank med Engsetdalsvegen 800. Septiktanken er plassert på tomten til Engsetdalsvegen 802. Det er ikke kjent at det foreligger skriftlige avtaler om vedlikehold av tanken. Offentlig tømming av tank er dokumentert via kvittering for kommunale avgifter. Eier opplyser at det for noen år siden var en lekkasje fra overløpet nedenfor huset, og i den forbindelse ble en del rør skiftet ut. Hvor overløpet ledes er ikke kjent.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke kjent at det er oljetank på tomten.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Bygninger på eiendommen

Utestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Bygget har enkel standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bak boligen ligger en stor altan med tilhørende utestue, oppført i skrånende terreng. De to nivåene er forbundet med tretrapp, og nedre nivå har adkomst fra terreng via utvendig tretrapp. Det er opparbeidet en sti fra boligen.
Altanen er oppført med bærende konstruksjon av tre og dekke av terrassebord. Rundt terrasser og trapper er det montert rekkverk i hvitlakkert metall med innfelte glassfelt. Deler av nedre nivå er overbygd og fungerer som en delvis skjermet uteplass. Bakvegg på nederste nivå er kledd med spiler av tre.
På øvre nivå er det oppført en utestue med yttervegger i bindingsverk med utvendig bordkledning, pulttak og skyvedør med glassfelt. I tilknytning til utestuen står en jacuzzi. Denne er ikke funksjonstestet eller nærmere vurdert, og tilstanden er ukjent.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

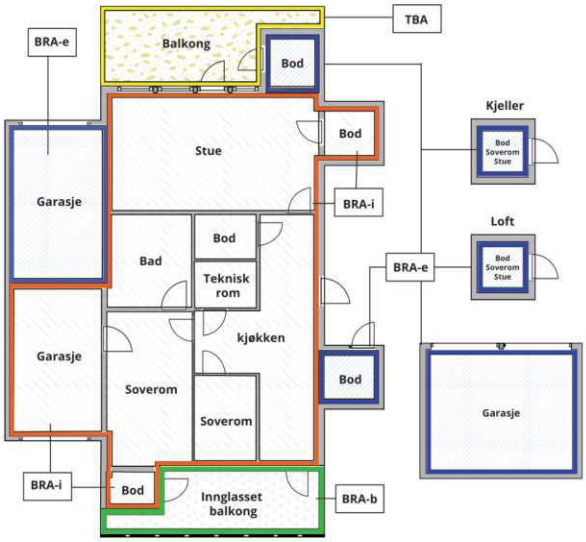
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	178	15		193	15
Underetasje	106	75		181	
SUM	**284**	**90**			**15**
SUM BRA	**374**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, kjøkken, hall m/trapp, bad, soverom, soverom, walk-in closet, vinterhage, vinterhage	Bod	
Underetasje	Hall m/trapp, kjellerstue, toalettrom, bad, bod, soverom, soverom, bod	Garasje, garasje	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På grunn av boligens utforming er det vanskelig å måle arealet nøyaktig. Det tas spesifikt forbehold om arealavvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremvist søknadstegninger som er innsendt til kommunen som er opplyst om at de er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Rom benyttet og deffinert som kjellerstue har ikke vindu (ingen dagslysflate), og er da ikke godkjent som rom til varig opphold.

Utestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	228
SUM		**21**			**228**
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Sten Robert Tennfjord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	567	28		0	2323 m²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Engsetdalsvegen 802

Hjemmelshaver
Solnørdal Gry, Tennfjord Sten Robert

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sydvendt enebolig i Engesetdalen med gode sol- og utsiktsforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det er ikke fremvist avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank med overløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR for spredt boligbebyggelse i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfalt, plen, forstøtningsmurer, treterrasser og utestue,

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2026	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FA8099

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260126
Addresse	Engsetdalsvegen 802		
Postnr.	6260	Sted	SKODJE
Selgers navn	Sten Robert Tennfjord		
Selgers navn	Gry Solnørdal		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2009

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2009-2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank 1

Polise/avtalenr.:

35087510

Våtrom

Initialer selger:
S R
G S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Membram

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt fliser

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Forrige eier leide inn Børge Urke, usikker på om han drev eget firma eller var ansatt hos noen.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badene ble nullstilte og grunnarbeidet gjort av faglært Børge urke.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Jeg har som sagt ikke dokumentasjon, men i følge forrige eier ble alt skiftet.

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

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

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

Nye varmekabler

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

vedlagt uttalelse fra forrige eier.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Hadde en vannlekkasje i første etasje 2020(?), da ble det lagt rør i rør i første etasjen. Recover.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Recover, forskringssak. husker ikke forsikringsselskap.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Delt septiktank med nabo i øst.

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Forrige eier skiftet alt dette i 2008 av faglært snekker. mindre reparasjon av Lecon AS 12.12.2024. har faktura på denne reparasjonen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

forrige eier. Snekker Hans Petter Erstad.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skifting av vinduer, fasadeendring kjøkken (satt inn ekstra vindu), arbeid på terrassene.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg har hjelpt til å skifte vinduer, og også gjort en del arbeid på terrassene.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskrivelse av arbeid

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

fjerna blomsterbed pga dårlig drenering. laga til med lecakuler, og avløp for riktig drenering. lagt utløp takrenne gjennom bed og direkte til avløp.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Lecon AS

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

skifta til sikringskap med automatsikringer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Spjelkavik elektro as

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

flere ganger, det lokale eltilsynet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

feil har blitt utbedret av slyngstad elektro

Initialer selger:
S R
G S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

service på varmepumpe

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

ge elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

to tilbygg, fasadendring kjøkken. platting bak huset. bruksendring soverom.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

vi har hatt mus på loftet. løst problemet med musefeller. har også montert musebånd rundt hele huset.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

alle endringer som er utført av oss og tidligere eier er omsøkt og godkjent av Ålesund kommune.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

boligen har vært utleid siste fire år.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 06.08.2026

Signert av *Sten Robert Tennfjord*

Signert av *Gry Solnørdal*

Initialer selger:
S R
G S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Nytt tilbygg

Nytt tilbygg/Underbygg

Innglassing veranda

Eksisterende bolig

NB! Tomte- og byggegrenser er usikre og registrert som fiktive.

N

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører arkitekt.
Artikon AS \ Postboks 48 \ 6037 Eidsnes \ post@artikon.no \ artikon.no

Kommentar:
Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner ikke glir ut/mister bæreevne.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avsatser må sikres ihht. forskrifter.

Evenuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Tiltakshaver:
Sten Robert Tennfjord

Tiltak
Tilbygg
Engsetdalsvegen 802
6260 Skjodje
Gnr./Bnr./Festenr.:
567/28

Revisjon:

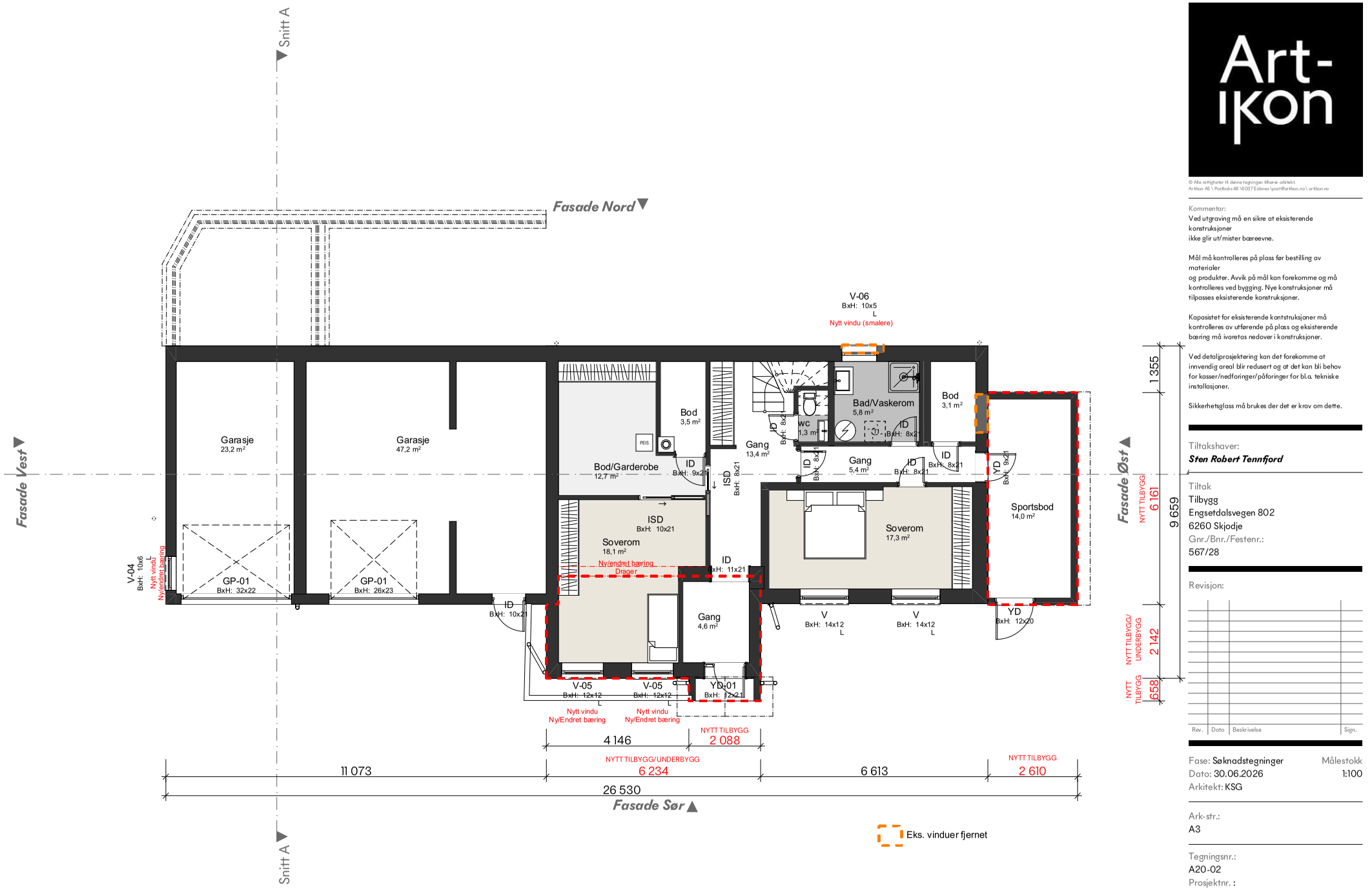
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

Fase: Søknadstegninger
Dato: 30.06.2026
Arkitekt: KSG

Målestokk
1:1, 1:500

Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A10-01
Prosjektnr. :
3111
Layout:
Situasjonsplan



Art-ikon

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører arkitekt.
Artikon AS \ Postboks 48 \ 6037 Eidsnes \ post@artikon.no \ artikon.no

Kommentar:
Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner
ikke glir ut/mister bæreevne.

Mål må kontrolleres på plass før bestilling av materialer
og produkter. Avvik på mål kan forekomme og må kontrolleres ved bygging. Nye konstruksjoner må tilpasses eksisterende konstruksjoner.

Kapasistet for eksisterende kontstruksjoner må kontrolleres av utførende på plass og eksisterende bæring må ivaretas nedover i konstruksjoner.

Ved detaljprosjektering kan det forekomme at innvendig areal blir redusert og at det kan bli behov for kasser/nedforinger/påforinger for bl.a. tekniske installasjoner.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette.

Tiltakshaver:
Sten Robert Tennfjord

Tiltak
Tilbygg
Engsetdalsvegen 802
6260 Skjodje
Gnr./Bnr./Festenr.:
567/28

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

Fase: Søknadstegninger
Dato: 30.06.2026
Arkitekt: KSG

Målestokk
1:100

Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A20-02
Prosjektnr. :
3111
Layout:
Plan 1. Etasje



© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører arkitekt.
Artikon AS \ Postboks 48 \ 6037 Eidsnes \ post@artikon.no \ artikon.no

Kommentar:
Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner
ikke glir ut/mister bæreevne.

Mål må kontrolleres på plass før bestilling av materialer
og produkter. Avvik på mål kan forekomme og må kontrolleres ved bygging. Nye konstruksjoner må tilpasses eksisterende konstruksjoner.

Kapasistet for eksisterende kontstruksjoner må kontrolleres av utførende på plass og eksisterende bæring må ivaretas nedover i konstruksjoner.

Ved detaljprosjektering kan det forekomme at innvendig areal blir redusert og at det kan bli behov for kasser/nedforinger/påforinger for bl.a. tekniske installasjoner.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette.

Tiltakshaver:
Sten Robert Tennfjord

Tiltak
Tilbygg
Engsetdalsvegen 802
6260 Skjodje
Gnr./Bnr./Festenr.:
567/28

Revisjon:

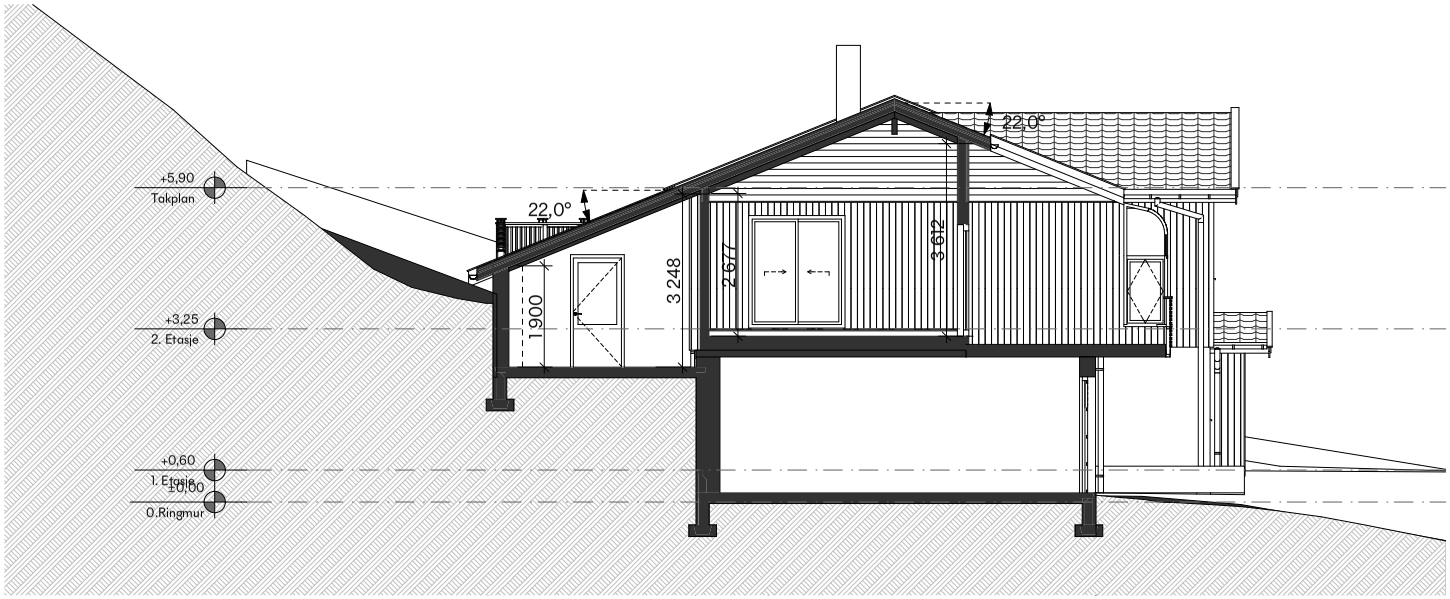
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

Fase: Søknadstegninger
Dato: 30.06.2026
Arkitekt: KSG

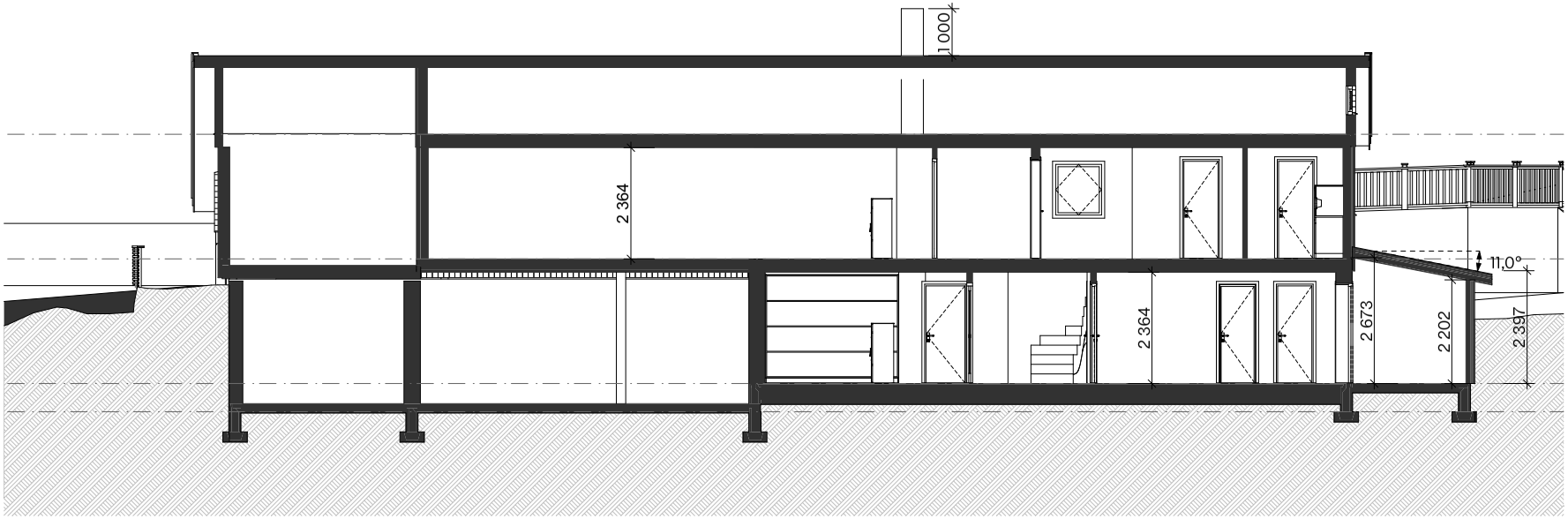
Målestokk
1:100

Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A20-03
Prosjektnr. :
3111
Layout:
Plan 2. Etasje



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører arkitekt.
Artikon AS \ Postboks 48 \6037 Eidsnes \post@artikon.no \ artikon.no

Kommentar:
Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner
ikke glir ut/mister bæreevne.

Mål må kontrolleres på plass før bestilling av materialer
og produkter. Avvik på mål kan forekomme og må kontrolleres ved bygging. Nye konstruksjoner må tilpasses eksisterende konstruksjoner.

Kapasistet for eksisterende kontstruksjoner må kontrolleres av utførende på plass og eksisterende bæring må ivaretas nedover i konstruksjoner.

Ved detaljprosjektering kan det forekomme at innvendig areal blir redusert og at det kan bli behov for kasser/nedforinger/påforinger for bl.a. tekniske installasjoner.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette.

Tiltakshaver:
Sten Robert Tennfjord

Tiltak
Tilbygg
Engsetdalsvegen 802
6260 Skjodje
Gnr./Bnr./Festenr.:
567/28

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

Fase: Søknadstegninger
Dato: 30.06.2026
Arkitekt: KSG

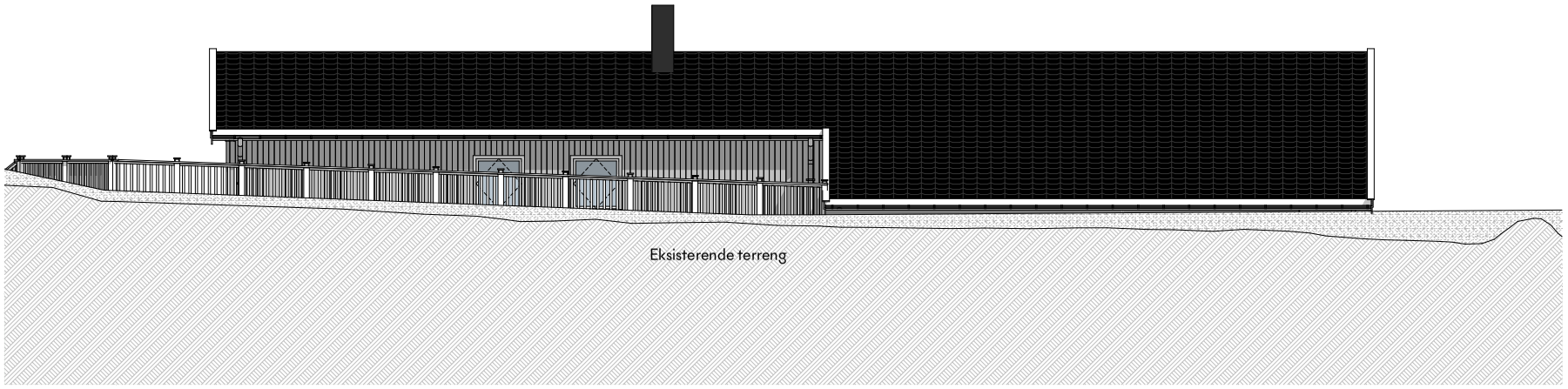
Målestokk
1:100

Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A30-01
Prosjektnr. :
3111
Layout:
Snitt A og B



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører arkitekt.
Artikon AS \ Postboks 48 \ 6037 Eidsnes \ post@artikon.no \ artikon.no

Kommentar:
Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avsatser må sikres ihht. forskrifter.

Evenuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Tiltakshaver:
Sten Robert Tennfjord

Tiltak
Tilbygg
Engsetdalsvegen 802
6260 Skjodje
Gnr./Bnr./Festenr.:
567/28

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

Fase: Søknadstegninger
Dato: 30.06.2026
Arkitekt: KSG

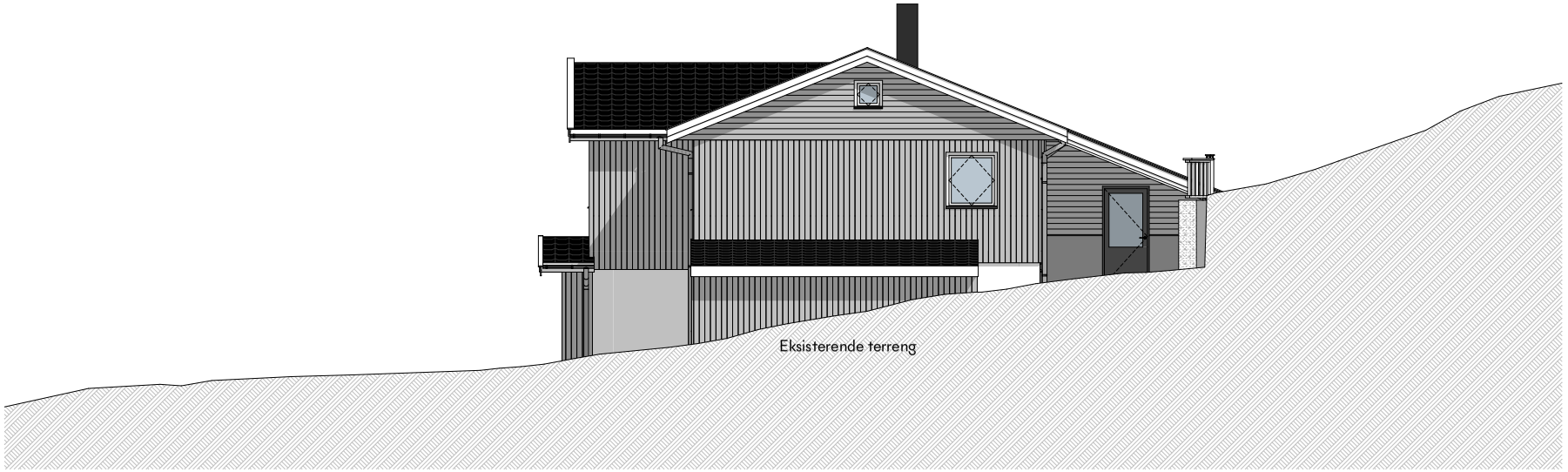
Målestokk
1:100

Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A40-03
Prosjektnr. :
3111
Layout:
Fasade Nord og Vest



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Øst

Art-ikon

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører arkitekt.
Artikon AS \ Postboks 48 \ 6037 Eidsnes \ post@artikon.no \ artikon.no

Kommentar:
Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avsatser må sikres ihht. forskrifter.

Evenuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Tiltakshaver:
Sten Robert Tennfjord

Tiltak
Tilbygg
Engsetdalsvegen 802
6260 Skjodje
Gnr./Bnr./Festenr.:
567/28

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

Fase: Søknadstegninger
Dato: 30.06.2026
Arkitekt: KSG

Målestokk
1:100

Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A40-04
Prosjektnr. :
3111
Layout:
Fasade Sør og Øst





© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører arkitekt.
Artikon AS \ Postboks 48 \ 6037 Eidsnes \ post@artikon.no \ artikon.no

Kommentar:
Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avsatser må sikres ihht. forskrifter.

Evenuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Tiltakshaver:
Sten Robert Tennfjord

Tiltak
Tilbygg
Engsetdalsvegen 802
6260 Skjodje
Gnr./Bnr./Festenr.:
567/28

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

Fase: Søknadstegninger
Dato: 30.06.2026
Arkitekt: KSG

Målestokk
1:193,940,
1:243,089

Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A40-01
Prosjektnr. :
3111
Layout:
3d perspektiv side1





© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører arkitekt.
Artikon AS \ Postboks 48 \ 6037 Eidsnes \ post@artikon.no \ artikon.no

Kommentar:
Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avsatser må sikres ihht. forskrifter.

Evenuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Tiltakshaver:
Sten Robert Tennfjord

Tiltak
Tilbygg
Engsetdalsvegen 802
6260 Skjodje
Gnr./Bnr./Festenr.:
567/28

Revisjon:

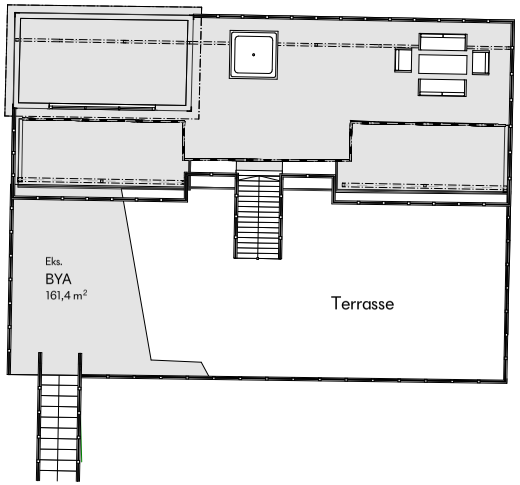
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

Fase: Søknadstegninger
Dato: 30.06.2026
Arkitekt: KSG

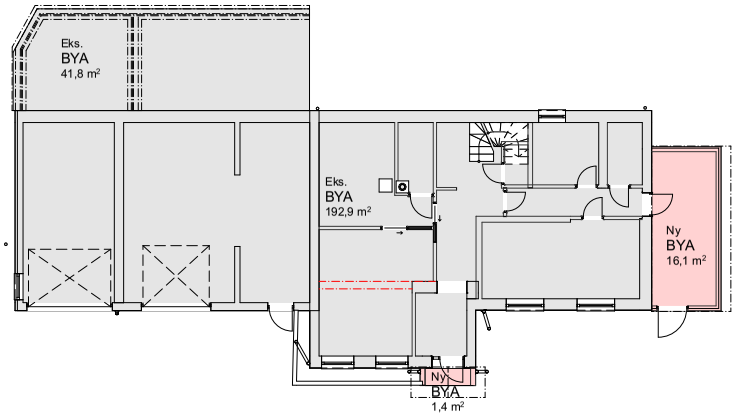
Målestokk
1:215,488,
1:242,424

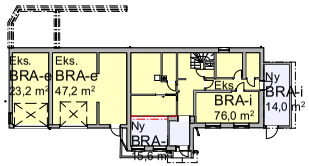
Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A40-02
Prosjektnr. :
3111
Layout:
3d perspektiv side2

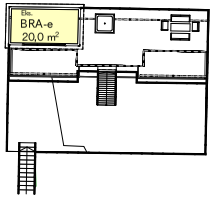


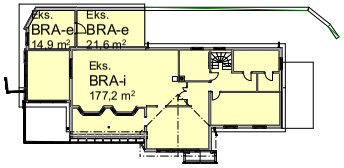
1:200 1. Etasje BYA





1:500 1. Etasje BRA





1:500 2. Etasje BRA

Avfallsplan kreves ved følgende:

Oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygningen dersom tiltaket overskrider 300 m² BRA.

Vesentlig endring, herunder fasadeendring, eller vesentlig reparasjon av bygningen, riving av bygning eller del av bygning dersom tiltaket omfatter mer enn 100 m² BRA av bygningen. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging, endring eller riving av konstruksjoner og anlegg dersom tiltaket genererer over 10 tonn bygg- og rivningsavfall.

Miljøsaneringsbeskrivelse kreves ved gjennomføring av tiltak i eksisterende byggverk dersom tiltaket omfatter mer enn 100 m² BRA av bygningen.

Arealberegninger iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²										
	Eksisterende					Ny					
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygd areal og carport	Bygninger på tomt	Parkering	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygd areal og carport	Parkering	***SUM***	***Rivingsareal***
1. Etasje	76,0	70,4	0,0	0,0	0,0	29,6	0,0	0,0	0,0	176,0	0,0
2. Etasje	177,2	34,9	21,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	233,7	0,0
SUM:	***253,2***	***105,3***	***21,6***	***0,0***	***0,0***	***29,6***	***0,0***	***0,0***	***0,0***	***409,7***	***0,0***
BYA:	*396,1*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*16,1*	*0,0*	*1,4*	*0,0*	*413,6*	*0,0*

Tomtareal: 1900 m² ***Utnyttelsesgrad (21,77%)***

Art-ikon

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører arkitekt.
Artikon AS \ Postboks 48 \ 6037 Eidsnes \ post@artikon.no \ artikon.no

Kommentar:
Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner
ikke glir ut/mister bæreevne.

Mål må kontrolleres på plass før bestilling av materialer
og produkter. Avvik på mål kan forekomme og må kontrolleres ved bygging. Nye konstruksjoner må tilpasses eksisterende konstruksjoner.

Kapasitet for eksisterende kontstruksjoner må kontrolleres av utførende på plass og eksisterende bæring må ivaretas nedover i konstruksjoner.

Ved detaljprosjektering kan det forekomme at innvendig areal blir redusert og at det kan bli behov for kasser/nedforinger/påforinger for bl.a. tekniske installasjoner.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette.

Tiltakshaver:
Sten Robert Tennfjord

Tiltak
Tilbygg
Engsetdalsvegen 802
6260 Skjodje
Gnr./Bnr./Festenr.:
567/28

Revisjon:

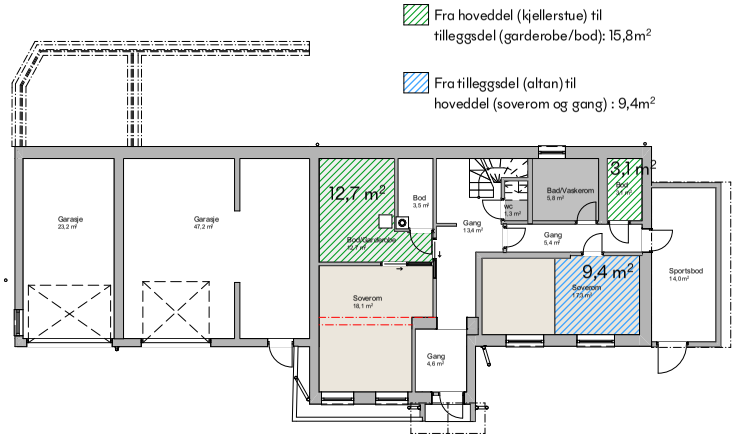
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

Fase: Søknadstegninger
Dato: 30.06.2026
Arkitekt: KSG

Målestokk
1:200, 1:500

Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A20-05
Prosjektnr. :
3111
Layout:
Arealplansje



1:200 1. Etasje - Tilleggsdel/Hoveddel

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører arkitekt.
Artikon AS \ Postboks 48 \ 6037 Eidsnes \ post@artikon.no \ artikon.no

Kommentar:
Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner
ikke glir ut/mister bæreevne.

Mål må kontrolleres på plass før bestilling av materialer
og produkter. Avvik på mål kan forekomme og må kontrolleres ved bygging. Nye konstruksjoner må tilpasses eksisterende konstruksjoner.

Kapasistet for eksisterende kontstruksjoner må kontrolleres av utførende på plass og eksisterende bæring må ivaretas nedover i konstruksjoner.

Ved detaljprosjektering kan det forekomme at innvendig areal blir redusert og at det kan bli behov for kasser/nedforinger/påforinger for bl.a. tekniske installasjoner.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette.

Tiltakshaver:
Sten Robert Tennfjord

Tiltak
Tilbygg
Engsetdalsvegen 802
6260 Skjodje
Gnr./Bnr./Festenr.:
567/28

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

Fase: Søknadstegninger
Dato: 30.06.2026
Arkitekt: KSG

Målestokk
1:200

Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A20-06
Prosjektnr. :
3111
Layout:
Tilleggsdel/Hoveddel

Ålesund brannvesen

GRY SOLNØRDAL
Olivermarka 27
6260 SKODJE

Saksnummer	1032026
Dokumentdato	30.04.2024
Kontrolldato	30.04.2024
Saksbehandler	Tom Arild Sjøholt
Gnr/bnr.	567/28
Adresse	Engsetdalsvegen 802
Leilighet	H0101

Sak avsluttet

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i Engsetdalsvegen 802, 6260 SKODJE den 30.04.2024
Sotmengde i skorstein: Middels sot.

Amerkninger

Følgende anmerkninger ble påpekt:

Skorsteinsløp 17856 (Røykløp nord)
1. Det er riss i innerrøret på skorsteinen.

Definisjoner

*Fyringsanlegg**:***
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik:
Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Anmerkninger:
Forhold som tilsynsmyndigheten tilsynelatende mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Tom Arild Sjøholt:
Telefon 91 67 01 79
E-post tom.arild.sjoholt@aabv.no.

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.
Aprkrift av dagbok nr. 1624 av 74
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Skylddelingsforretning

Laur dag, den 16-3 1974 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Fredheim g.-nr. 67 br.-nr. 6 av skyld mark 0,14 i Ørskog kommune. Forretningen er forlangt av Jon Grøsdal

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:
Av partene:[3]) Kjøpar og seljar
Av naboer:[3]) Eigar av gr.nr 68 br.nr 4 og gnr 67 bnr 4
Mennene valte til formann Ivar Eikrøll

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, natulig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal 1,9 dekar. I alt 1,9 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])
Den fråskilde delen ligg ca 100 m nord for fylkesvegen som går gjennom Ørsetdal, ved grensa mellom Eikstad og Stige og har

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Enerett Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

desse grenselinene: I nordaustre hjørne er nedsett stein 1 m frå nordgrensa. Herifrå går grensa mot sør 69 m til hjørnesteinen. Herifrå mot vest 30 m til stein nedsett 1 m frå vestgrensa. Mot vest grensar delen til gr.nr. 68 / br.nr. 4 i lengde 66 m. Mot nord grensar delen til gr.nr. 67 br.nr. 4 i ei lengde av 27 m. Delen har gjerdeplikt. Den fråskilde delen har vegrett mot sør til fylkesvegen.

Jon Grasdal

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?[1])

.....

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) Bygge tomt

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3])

.....

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

.....

.....

kan nyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte delen ble bestemt til 2 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,12 mark

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, annet areal .....

dekar. I alt ..... dekar.

Den fraskilte delen er gitt bruksnavn[5]) Skogly Gnr. 28

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Kjøpar

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Jon Grasdal skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ivar Ekrull Halvdan Ekrull

---

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til ..... jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

..... den .....19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

..... den .....19.....

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

Ein stadfestar med dette at parsellen ligg utanfor influensområde for strandplanlova.

Sjøholt, den 26. mars 1974.
For bygningssjefen i Ørskog,

Arne Yksnøy
Ass.ing

De fraskilte del har fått g.nr. ..... b.nr. .....

40

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1508 - ÅLESUND
Gårdsnummer:	567
Bruksnummer:	28

Utskriftsdato/klokkeslett:	15.07.2026 kl. 10:24
Produsert av:	Chris Stevens
Attestert av:	Ålesund kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

- 3/11 -

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SKOGLY
Etableringsdato:	28.03.1974
Skyld:	0,02
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 567 / 28	2 322,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		130684	SOLNØRDAL GRY		Ytreskodjevegen 46 6260 SKODJE	1 / 2
Hjemmelshaver		100172	TENNFJORD STEN ROBERT		Ytreskodjevegen 46 6260 SKODJE	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		130684	SOLNØRDAL GRY		Ytreskodjevegen 46 6260 SKODJE	
Eier registrert hos Skatteetaten		100172	TENNFJORD STEN ROBERT		Ytreskodjevegen 46 6260 SKODJE	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6936083	380328		2 322,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2024 1508 - 567/28 1507 - 567/28	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2020 1507 - 567/28 1529 - 67/28	smatmynd	01.01.2020
Skylddeling Skylddeling	28.03.1974				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1529 - 67/6	-1 900
Mottaker	1529 - 67/28	1 900

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	14.07.2026 ArkivsakID: 25/16376 250/25			Stevenschris	15.07.2026

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1508 - 567/6	0
Berørt	1508 - 567/28	0
Berørt	1508 - 567/37	0

Landmålernummer	Navn
000449	CHRIS STEVENS

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	30.01.2015			1529leb	30.01.2015

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1529 - 67/28	0
Berørt	1529 - 67/37	0

3-4/11-

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Engsetdalsvegen	51305	802			Grunnkrets	1102	Engeset	Nei
						Stemmekrets:	7	Skodje	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	08040902	Skodje	
				6936084	380328	Postnr.område:	6260	SKODJE	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 10 262 755
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6936084 Øst: 380328
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	272	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	272			Tatt i bruk:	15.01.1979
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Privat kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	142	0	142	0	0	0
U01	0	130	0	130	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
51305 Engsetdalsvegen 802	H0101	Bolig	272	6	Kjøkken	2	2	567/28

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		GRÆSDAL ROLF		

Bygningsnr: 10 262 755
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6936084 Øst: 380328
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	30	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	03.11.2000
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	30	Avløp:		Tatt i bruk:	15.01.2001
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	30	0	30	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
51305 Engsetdalsvegen 802		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	567/28

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		GRÆSDAL ROLF		

Aktive bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men ligger på matrikkelenhetens areal

Bygningsnr: 301 070 499
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6936115 Øst: 380318
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	22	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	08.06.2022
Bruksareal annet:	20	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	08.06.2022
Bruksareal totalt:	20	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	22			Ferdigattest:	15.07.2022
Bruttoareal totalt:	22				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	20	20	0	22	22

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	567/37

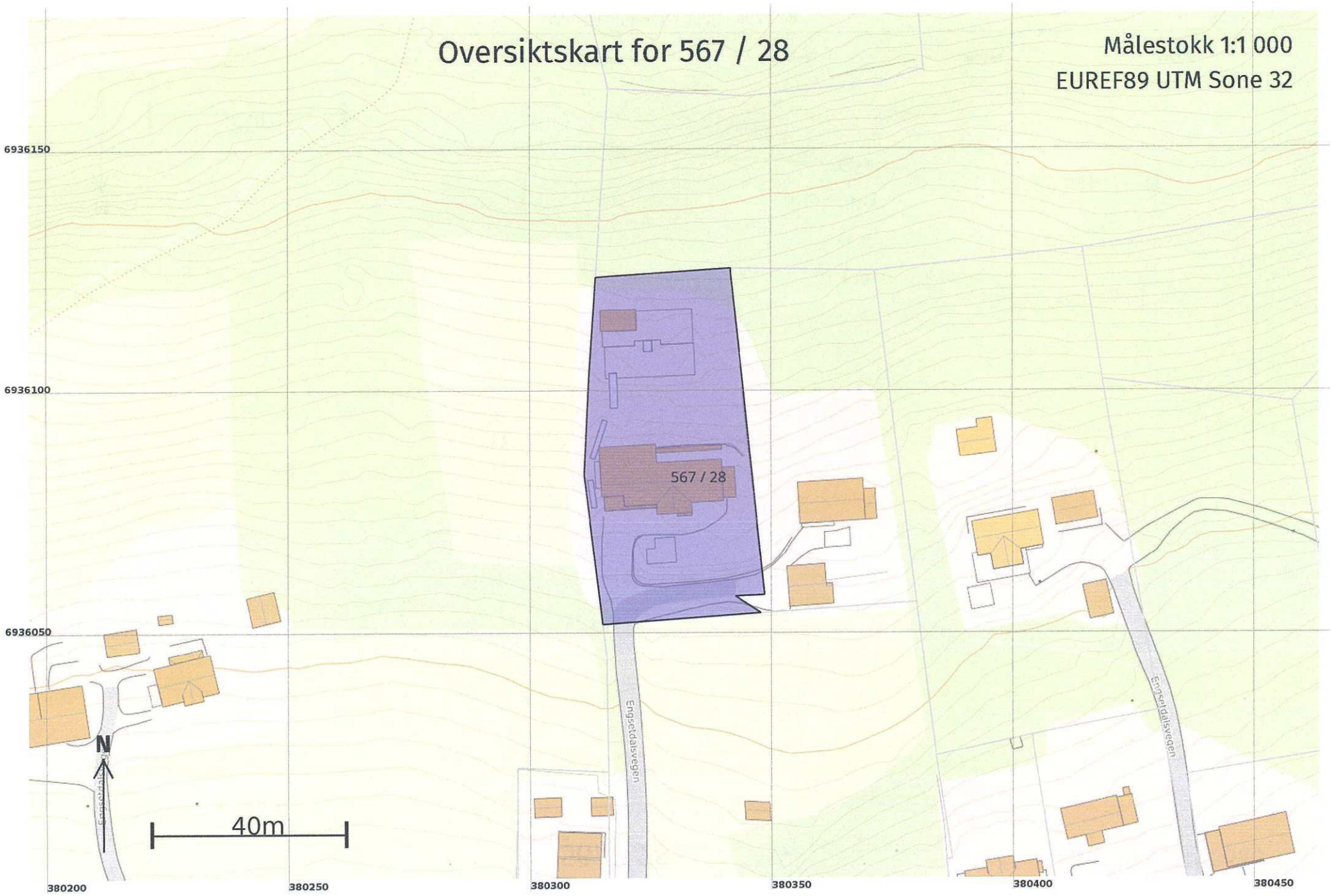
3 - 5/11 -

Kontaktpersoner

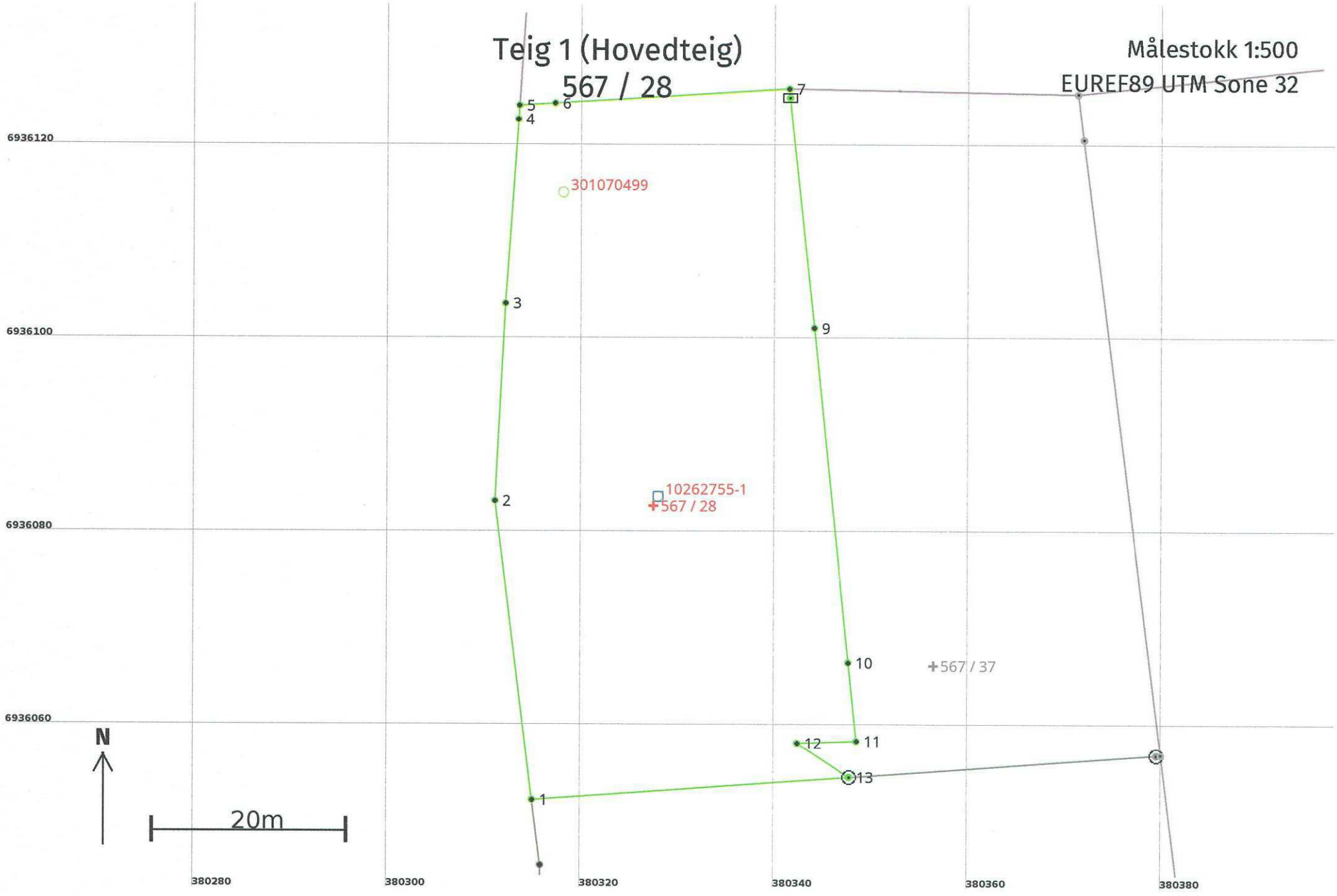
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	100172	TENNFJORD STEN ROBERT		Ytreskodjevegen 46 6260 SKODJE

Oversiktskart for 567 / 28

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



3 - 6/11 -


Teig 1 (Hovedteig)
567 / 28
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6936120
6936100
6936080
6936060
380280
380300
380320
380340
380360
380380
301070499
10262755-1
567 / 28
567 / 37
1
2
3
4
5
6
7
9
10
11
12
13
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 2 322,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6936083 **Øst:** 380328

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6936052,63	380315,03	31,14	Umerket	69 Beregnet	10	
2	6936083,52	380311,16	Steingjerde 20,44	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6936103,93	380312,18	Steingjerde 19,11	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6936123,00	380313,47	Steingjerde 1,39	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6936124,39	380313,57	3,71	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6936124,62	380317,28	Annen terrengdetalj 24,24	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6936126,17	380341,46	Annen terrengdetalj 0,96	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
8	6936125,22	380341,52	Jord 23,92	Stein med kors og vitner	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
9	6936101,43	380344,08	Jord 34,79	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6936066,82	380347,69	Jord 8,16	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
11	6936058,71	380348,54	6,14	Umerket	69 Beregnet	10	
12	6936058,50	380342,41	6,42	Umerket	69 Beregnet	10	
13	6936055,00	380347,79	Jord 32,84	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

3-7/11-

Ålesund kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1508 - Ålesund kommune	**567**	**28**	**0**	**0**	Engsetdalsvegen 802, 6260 SKODJE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skodje 2019 - 2029 (14.3.2019)	99.88m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 567	Bnr: 28	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Engsetdalsvegen 802 6260 SKODJE			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

- Privatveg gatenavn.
- Grensepunkt
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hjelpelinje fiktiv
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Veg
- Trapp
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

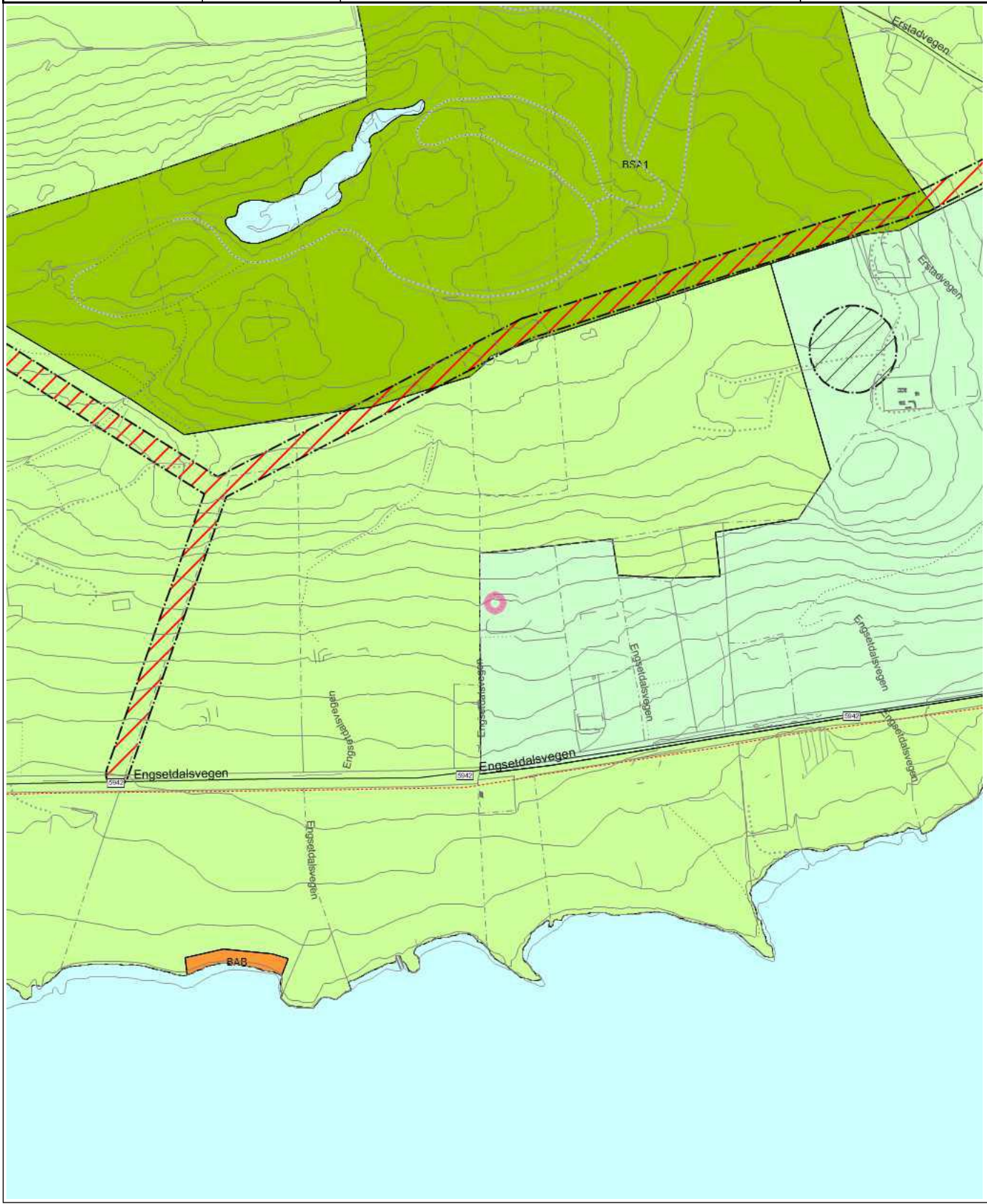
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 567	Bnr: 28	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Engsetdalsvegen 802 6260 SKODJE			
Annen info:				

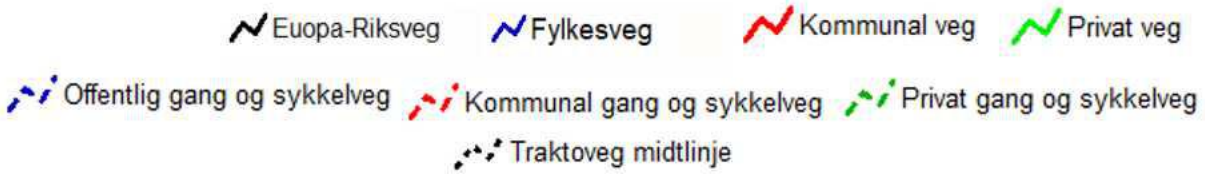
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Sti/traktorveg med belysning
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Idrettsanlegg
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- LNFR for spredt boligbebyggelse
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

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: 567	Bnr: 28	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Engsetdalsvegen 802 6260 SKODJE			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

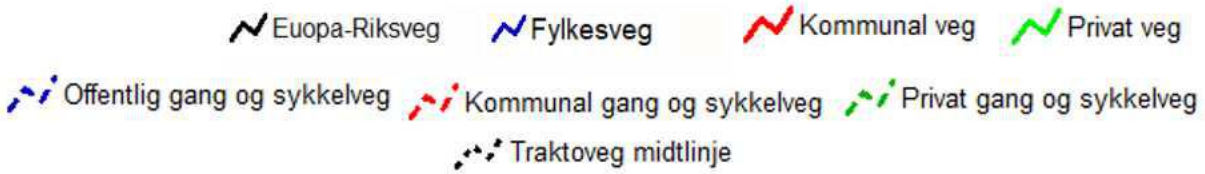
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Privatveg gatenavn.
- Sti
- Grenselinje nøyaktig måling
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Steingjerde
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Veg
- Kjøreveg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- MurFrittstående
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Kanal og grøft
- Udefinerte bygg
- Fritidsbolig
- Trapp
- Eiendomsteig
- Mast
- Hjelpelinje fiktiv
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Sti
- MurLoddrett
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Kanal og grøft
- Bolig
- Garasje, carport og uthus

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

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**567**	**28**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (0)

Geologi

Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser

Link til kart



Marin grense, modellert

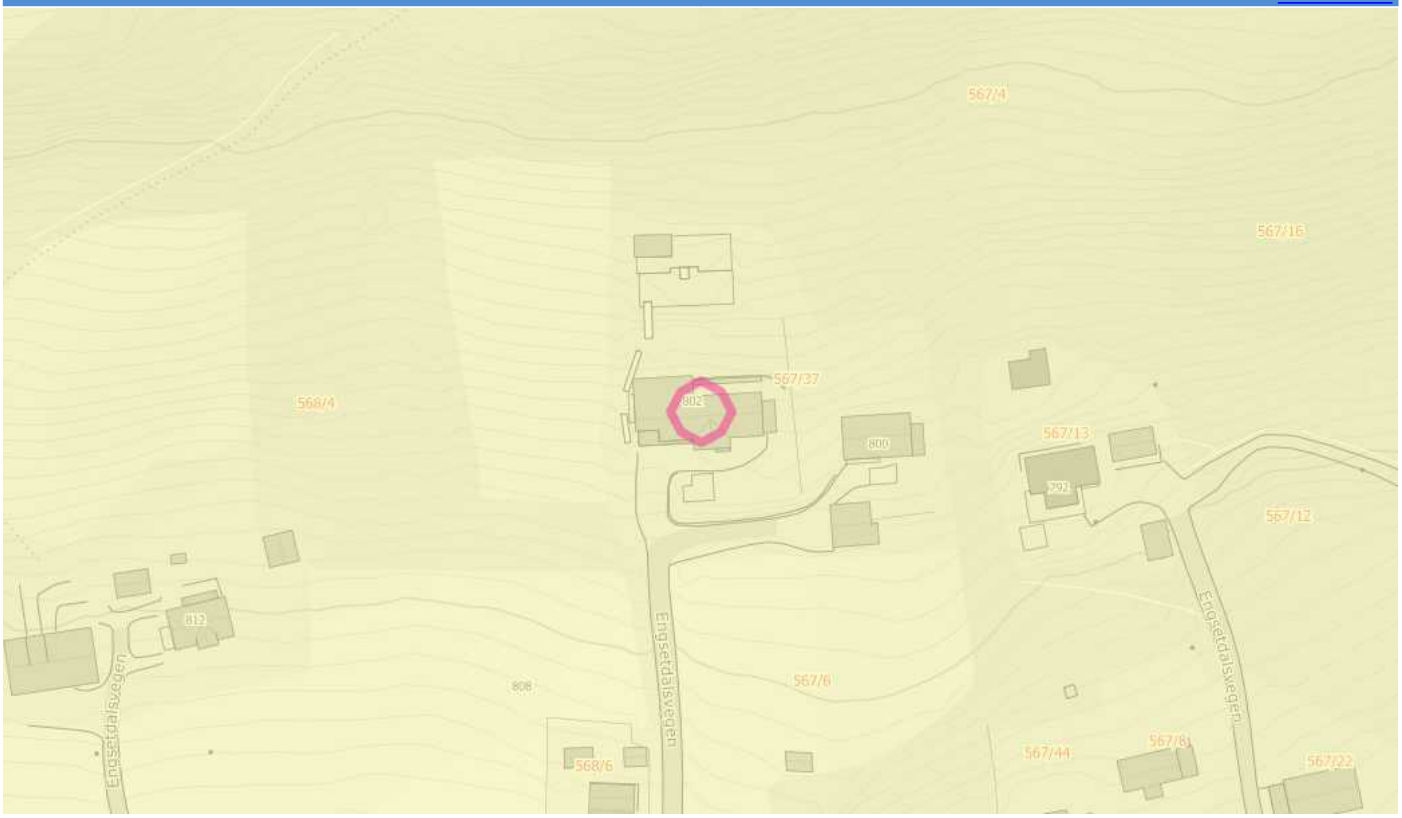
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Areal over marin grense	1	x		99.88m^2

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNOmråde ref punkt, Løsmasse	LGNOmråde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelsesrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal med lite eller ingen marin påvirkning

Temadata - Geologi - Radon

Link til kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		99.88m^2

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

Temadata - Geologi - Løsmasser [Link til kart]



Løsmasser - Tykk morene Løsmasser - Tynn morene

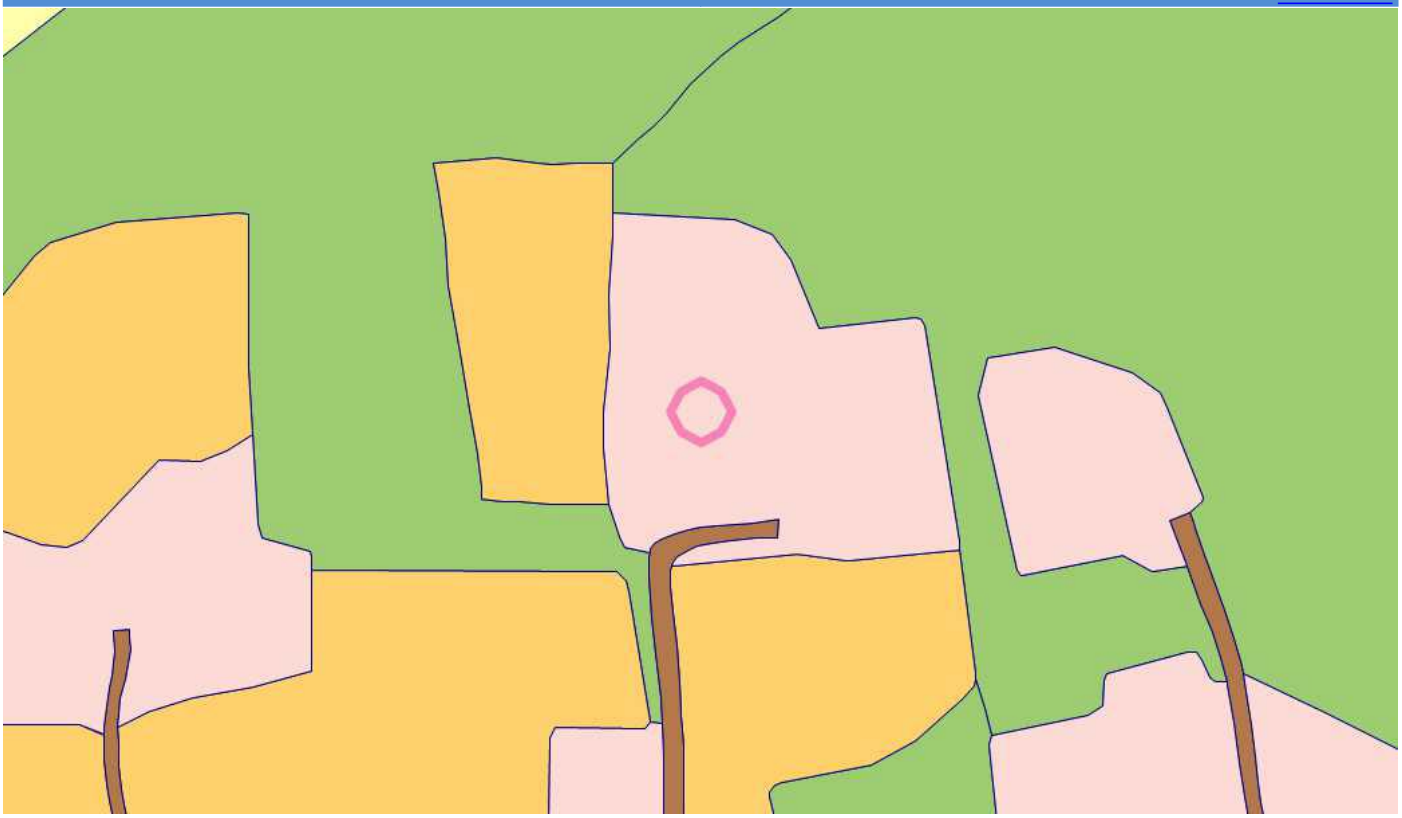
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		99.88m^2

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tynn morene	Løsmasser - Randmorene
Løsmasser - Breelvavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvitringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale
Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	

Landbruk

Temadata - Landbruk - ar5 Link til kart



Bebygd
Samferdsel
Fulldyrka jord
Innmarksbeite
Skog

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		99.88m^2

Tema uten treff:

Samferdsel	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord
Innmarksbeite	Skog	Åpen fastmark
Myr	Snø/isbre	Vann

Natur

Temadata - Natur - Vassdrag

Link til kart



Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		99.88m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Temadata-natur-Nedbørfelt Link til kart



Nedbørfelt

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Nedbørfelt	1	x		99.88m^2

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

Temadata - natur - Natyrtyper

Link til kart



Innenlandslandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Innenlandslandskap	1	x		99.88m^2

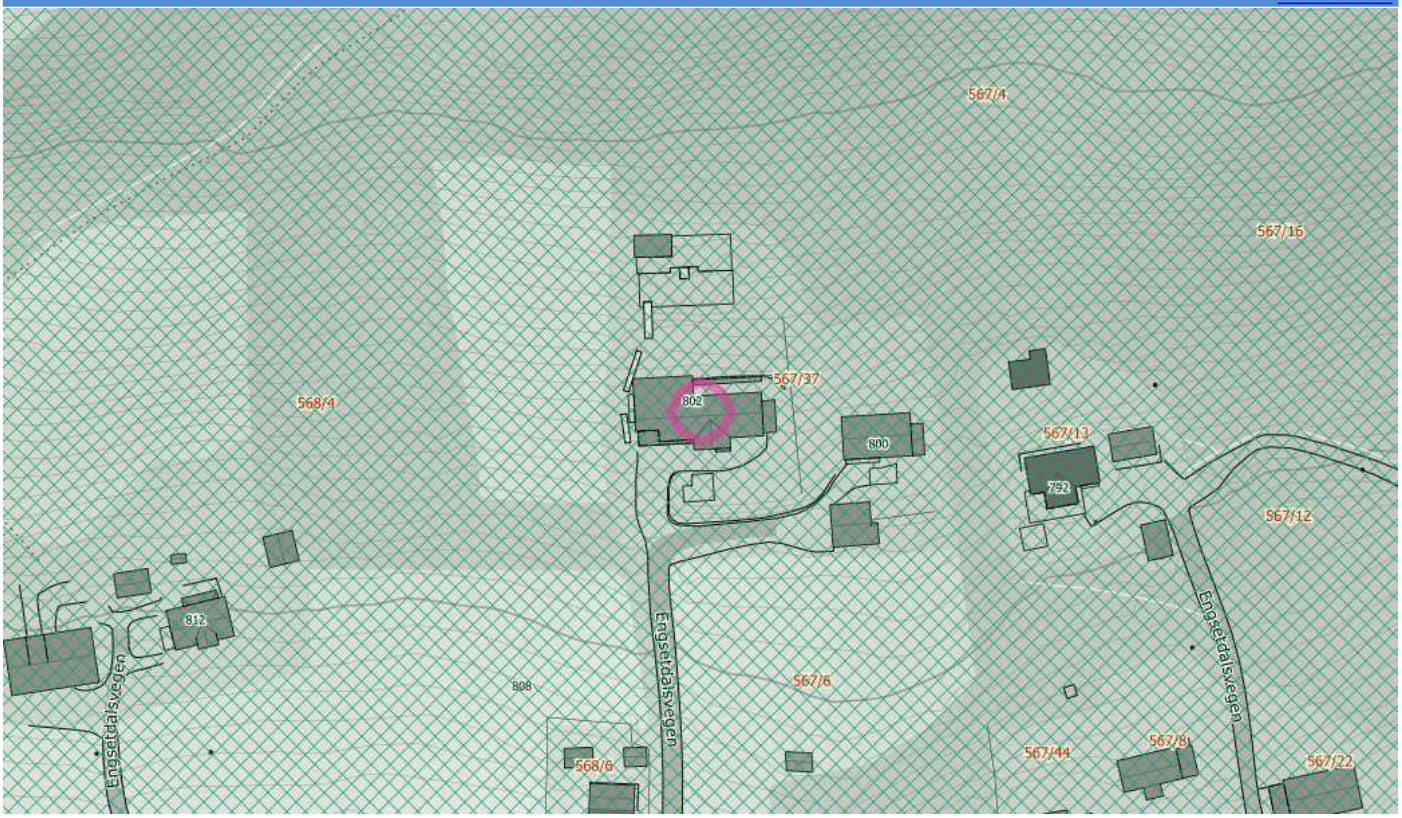
Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig	Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Kalklindeskog	Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker
Naturtyper - Slåttemyr	Naturtyper - Slåttemark	Kystlandskap
Marine landskap		

Samfunnssikkerhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Link til kart



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		99.88m^2

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde Link til kart



Kartlagt uten funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kartlagt uten funn	1	x		99.88m^2

Tema uten treff:

Grundig kartlagt med funn	Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt
Ikke relevant	Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	567	28	0	0	1	99.88m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	87.29m^2

Arealplaner

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
LNFR for spredt boligbebyggelse	Nåværende	99.88m^2

Datasett uten treff/status ukjent (0)

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

enova

Energiattest



Adresse **Engsetdalsvegen 802, 6260 SKODJE**	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327568**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10262755**
Gårdsnummer **567**	Bruksnummer **28**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **280,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **260,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **171,62 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **164,15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **45 373 kWh**

Engsetdalsvegen 802

SKOLER

Stette Montessoriskule (1-7 kl.) 60 elever, 5 klasser	6 min 6.9 km
Skodje barneskole (1-7 kl.) 234 elever, 15 klasser	10 min 9.2 km
Skodje barne- og ungdomsskole (8-1... 141 elever, 9 klasser	10 min 9 km
Haram vidaregåande skule 261 elever, 14 klasser	19 min 20 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	20 min 22.8 km

SPORT

Gymsal ved Engeset skule	15 min
Ravn stadion	5 min
Tren Vatne	8 min
Aktiv Trening Digernes	11 min

VARER/TJENESTER

Brattvåg Senteret	17 min
AMFI Moa	22 min
Apotek 1 Digerneset	10 min
Digerneset Vinmonopol	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stige byggefelt Linje 238	7 min 0.7 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	36 min

BARNEHAGER

Tennfjord barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 5.8 km
Stette barnehage (0-5 år) 42 barn	7 min 7 km
Preg barnehager Vatne (0-5 år) 79 barn	8 min 7.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Vatne	5 min
Coop Extra Vatneeidet	5 min

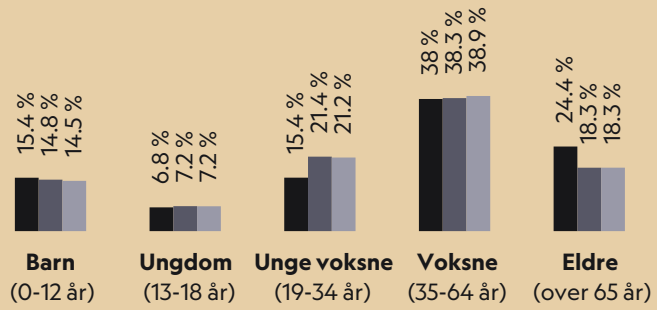
FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LADEPUNKT FOR EL-BIL

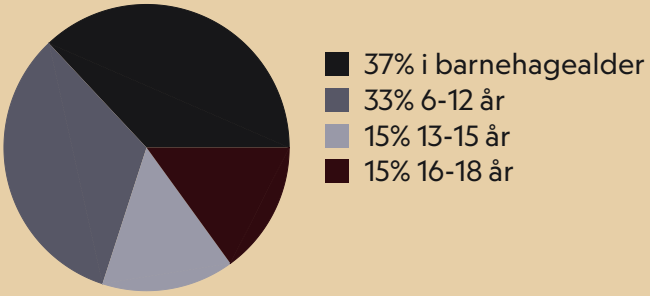
Bunnpris Vatne	5 min
Coop Extra Vatneeidet	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Engeset	235	110
Kommune: Ålesund	67 115	32 693
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Engsetdalsvegen 802, 6260 Skodje
Gnr. 567, Bnr. 28, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260126

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 974 74 088

E-post: hanne.vadset.knotten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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