

# Mausavågvegen 17

MAUSEIDVÅG

notar



Prisantydning Kr 1 200 000 BRA-i/BRA total 134/134 m<sup>2</sup> Eiendomstype Butikk/Handel  
Megler Thomas Frøystad | Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

# Mausavågvegen 17

## 6036 MAUSEIDVÅG

**Næringsseksjon med butikklokale og lagerrom.  
Felles parkeringsplass. Tilhørende tomt bak  
huset.**

### Adresse

Mausavågvegen 17, 6036 MAUSEIDVÅG

### Matrikkel

Gnr. 73 73, Bnr. 6 24 i Sula kommune.

### Byggeår

1906 i følge opplysninger fra Sula kommune.

### Tomt

770.2 m<sup>2</sup>. Eiertomt

### Areal

Samlet areal ca. 134 m<sup>2</sup> BRA

### Antydnet eiendomsverdi

NOK 1 200 000

### Eier

Benedikte Holen  
Christian Ødegaard

### Oppdragsnummer

1-0146/26

Velkommen til Mausavågvegen 17!

Her får du en svært lukrativ næringsseksjon med løpende leieforhold. Eiendommen er velholdt utvendig med bla. tak og delvis ny bordkledning samt etterisolering i 2009. De store vinduene i næringsseksjonen ble også byttet i 2009. I 1. etasje er her en næringsseksjonen har for tiden har inntekter på kr 11 000,- / mnd. Her er butikklokale mot gaten og boder og lagringsplass i bakkant. Seksjonen deler parkeringsplass i bakgård med boligseksjon i 2. og 3. etasje. Det følger med en tomt på 384 kvm. vest for huset. Denne er uregulert, og avsatt til næringsformål i kommuneplanen.

## Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34  
6003 ÅLESUND  
Tlf: 71 40 00 00



### Thomas Frøystad

Eiendomsmegler MNEF / Partner  
450 50 453 / thomas@notar.no



# Nøkkelinformasjon

## OPPDRAG

1-0146/26

## EIENDOM

Mausavågvegen 17, 6036 MAUSEIDVÅG

## MATRIKSEL

Gårdsnummer 73, bruksnummer 6, seksjonsnummer 1 i Sula kommune.

Gårdsnummer 73, bruksnummer 24 i Sula kommune.

## EIER

Gnr 73, bnr 6, snr 1:

Benedikte Holen

Christian Ødegaard

Gnr 73, bnr 24:

Ødegaard Invest AS v/Christian Ødegaard

## BELIGGENHET

Næringsseksjonen ligger sentralt til i Mauseidvågen rett ved hovedvegen mot Langevåg, og det er kort avstand opp til riksvegen mot Ålesund/Sulesund.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

## PRISANTYDNING

Kr 1 200 000,-

## KJØPERS OMKOSTNINGER

kr. 1 200 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 30 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 31 090,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 1 231 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## TAKSTMANN

Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren

## TYPE TAKST

Verdi-/lånetakst

## TAKSDATO

23.10.2025.

## KONSTRUKSJON

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Papptekking på tilbygg mot nord. Renner og nedløp er i metall fra 2009, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem. Det er montert stigetrinn og plattform for feier utvendig. Vegger er delvis bordkledning og mursteiner.

Det er utført en verditakst på næringsdelen datert 23.10.2025. Rapporten er kun en verditakst med en enkel befaring i seksjonen, og ikke en tilstandsrapport på seksjonen.

## INNHold

Underetasje:

Bakre deler av underetasje er boder/lagerareal med malte murkonstruksjoner. I fremre del er det pusset opp lokale for hundefrisør.

## STANDARD

Bakre deler av underetg er boder/lagerareal med malte murkonstruksjoner, delvis beleggfiser på gulv.

I fremre del er det pusset opp lokale for hundefrisør med laminat/vinyl på gulv, malte vegger og tak.

Enkelt wc rom har malt betonggulv og malte vegger. Wc og servant.

Automatsikringer i to sikringsskap, el lsyn 28.12.22, utbedret pålegg iflg eier. Det er ny måler i 2018.

200 l varmtvannstank fra 2017

Røropplegg i stor grad kobberør på vannledninger, mens avløpsrør er plast avløpsrør, men kan og være innslag Stoppekran og vannmåler for hele bygget er montert i boder i bakre deler.

Varmepumpe luft til luft fra 2017.

## AREAL

BRA totalt: 134 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA: 134 m<sup>2</sup> Næringslokaler + bodareal.

## BYGGEÅR

Byggeår: 1906

## GRUNNFORHOLD

Tomtegrunn er ukjent - sannsynlig faste masser/steinmasser. Synlig sprengt fjell i bakkant.

Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensing.

## BYGGEÅTE

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Papptekking på tilbygg mot nord. Renner og nedløp er i metall fra 2009, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem. Det er montert stigetrinn og plattform for feier utvendig. Vegger er delvis bordkledning og mursteiner.

Det er utført en verditakst på næringsdelen datert 23.10.2025. Rapporten er kun en verditakst med en enkel befaringsrapport på seksjonen, og ikke en tilstandsrapport på seksjonen.

#### **PARKERING**

Parkering i bakgård på tomten.

#### **GRUNNAREALER**

Tomten hvor eiendommen står på er ca.386 kvm. Denne er felles for begge seksjonene. Tomta ligger i ei skråning, men selve tomta er i stor grad planert flat. Det er støpt murkant/forstøtningsmur mot Istøtende areal mot nord og vest. Støpt trapp og platt foran inngang i boligdel fra nord.

Bnr 24:

Det medfølger også en tomt på 384,2 kvm i bakkant av eiendommen.

Tomteareal: 770.2 kvm

#### **OPPVARMING**

Varmepumpe luft til luft fra 2017 i næringsdelen.

#### **INFO STRØMFORBRUK**

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

#### **ENERGIMERKING**

Energifarge Ukjent og bokstav G.

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Laveste karakter må legges til grunn.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

#### **OVERTAKELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### **INFO FORMUESVERDI**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### INFO LEIEAVTALER

3 lagerrom på I sammen ca. 36 m<sup>2</sup> med årlig leie kr 43 200 (fra 01.01.2025), e lager ca. 25 m<sup>2</sup> med årlig leie kr 31 200 og hundefrisør ca. 44 m<sup>2</sup> med årlig leie kr 58 800. Sum årlig leie utgjør ca. kr 133 200 for om lag 105 m<sup>2</sup>, lsvarende rundt kr 1 270 per m<sup>2</sup> per år.

De som er leietager på lager har ikke leiekontrakt. De får månedlige fakturaer og har en måneds oppsigelsestid.

Der foreligger leiekontrakter for hundefrisør.

Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon om leieforhold. Leiekontrakter kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

### DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### FORKJØPSRETT:

Eier av boligseksjon (snr 2) har forkjøpsrett på denne seksjonen.

### TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

Bnr 6:

#### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1911/902745-1/58 09.05.1911 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1531 GNR: 73 BNR: 6

1933/900257-1/58 06.02.1933 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1531 GNR: 73 BNR: 6

1980/5594-1/58 17.09.1980 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 72 BNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 72 BNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 72 BNR: 3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 73 BNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 73 BNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 73 BNR: 3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 73 BNR: 4

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1531 GNR: 73 BNR: 6

GRUNNDATA

2026/347614-1/200 27.03.2026

21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 3/10

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Bnr 24:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1980/5594-1/58 17.09.1980 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 72 BNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 72 BNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 72 BNR: 3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 73 BNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 73 BNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 73 BNR: 3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 73 BNR: 4

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1937/300806-1/58 31.05.1937 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1531 GNR: 73

BNR: 3

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

**VEI, VANN, AVLØP**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter inkluderer:

- Feieavgift
- Fastgebyr kloakk næringenhet
- Fastgebyr kloakk boenhet
- Fastegebyr vann næringenhet

- Fastgebyr vann boenhet
- Forventa bruk vann
- Forventa bruk kloakk
- Eiendomsskatt

Den totale utgiften er på 58 580 for 2025. Næringsseksjonen har en eierbrøk på 3/10. Da vil dette utgjør 17 574 for denne seksjonen.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger en ferdigattest angående ominnredning av næringslokale datert 10.10.1985.

Det foreligger en godkjenning av mindre fasadeendring med skifte av bordkledning og vindu samt innvendige lettvegger datert 08.02.2011.

#### **GRUNNBOKSDATO**

11.06.2026.

#### **OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT**

Eiendommen ligger innenfor S4 i reguleringsplan for Mauseidvåg revidert 10.12.86. Regulert til sentrumsformål.

Eiendommen er avsatt til næringsvirksomhet nåværende (347 kvm) ihht kommuneplanen sin arealdel datert 30.04.2015. Liten del av tomten er avsatt til boligbebyggelse (39 kvm).

Tomten mot vest (gnr 73, bnr 24) er regulert til sentrumsformål.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sula kommune.

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven (avhl.) § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl. § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn, eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl. § 3-8). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl. § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf. avhl. § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl. § 4-17 og § 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster

etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhl. § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Fastpris vederlag	kr.	50 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

#### **SALGSOPPGAVE DATO**

11.06.2026

#### **VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN**

- Verditakst
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Ferdigattest ombygging
- Byggetegninger

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

#### **INFORMASJON OM BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Vedlegg

MAUSAVÅGVEGEN 17



# Verditakst

Næringsseksjon i underetasje  
Mausavågvegen 17, 6036 MAUSEIDVÅG

Gnr 73: Bnr 6: Snr 1  
1531 SULA KOMMUNE

Vurdert markedsverdi per 23.10.2025

**kr 1 000 000**

# 1 Innholdsfortegnelse

---

2 - Sammendrag	3
3 - Eiendom og bygninger	6
3.1 - Eiendommer	6
3.2 - Mausavågvegen 17	7
4 - Verdivurdering	10
4.1 - Mausavågvegen 17	10
4.2 - Samlet for alle bygg	10
4.3 - Kontantstrøm	11
4.4 - Sammenlignbare objekter	12
4.5 - Teknisk verdi	12
5 - Forutsetninger	13

## 2 Sammendrag

---

### Konklusjon/markedsvurdering

#### Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger i et etablert næringsområde i Mauseidvåg (Sula) med god adkomst fra Mausavågvegen, kort vei til Moa/Spjelkavik og E39/E136, samt bussforbindelser mot Langevåg og Ålesund. Tomten ligger i skrånende terreng, men er i hovedsak planert, med støpte forstøtningsmurer mot nord og vest, asfalt og biloppstillingsplasser på nordsiden. Den er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Eiendommen er regulert til sentrumsformål (S4, Mauseidvåg, rev. 10.12.1986) og anses utnyttet, med begrenset utvidelsepotensial.

#### Bygningsmessige forhold

Takstobjektet gjelder næringsdelen i underetasjen av en eldre kombinert nærings-/boligeiendom. Arealene har enkel standard med lager/boder i bakre del og oppusset kundedel i front (hundefrisør) med wc-rom i bakre del. Hovedkonstruksjoner er i murkonstruksjoner, taktekkning er Decra stålplater fra ca. 2009. Teknisk anlegg omfatter automatsikringer med el-tilsyn 28.12.2022 (pålegg opplyst utbedret), samt varmtvannsbereder og luft-til-luft varmepumpe fra 2017. Lokalene har en enkel standard, og utifra alder/beliggenhet er det tegn opå noe fuktgjennomtrenging. Dette er en verditakst basert på enkel befaring, ikke en tilstandsrapport.

#### Leievurdering og kontantstrøm

Det er lagt til grunn 5 leieforhold: 3 lagerrom på til sammen ca. 36 m<sup>2</sup> med årlig leie kr 43 200 (fra 01.01.2025), ett lager ca. 25 m<sup>2</sup> med årlig leie kr 31 200 og hundefrisør ca. 44 m<sup>2</sup> med årlig leie kr 58 800. Sum årlig leie utgjør ca. kr 133 200 for om lag 105 m<sup>2</sup>, tilsvarende rundt kr 1 270 per m<sup>2</sup> per år. Det er lagt inn 2 % årlig indeksregulering, og en moderat risikoprofil i beregningene.

Eiendommen ligger i et område med et varierende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist under sammenlignbare omsetninger og det er foretatt avkastningsverdi beregning basert på de gitte forutsetninger og antatt normal markedsleier. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, avkastningsverdi beregning markeds kunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

#### Kunde/revirent

Christian Ødegaard

,

### Formål med taksten

Verditakst i forbindelse med eventuelt salg av seksjonen.

### Egne forutsetninger

Rapporten er kun en verditakst med en enkel befaring i seksjonen, og IKKE en tilstandsrapport på seksjonen. Standardforutsetninger om tilstandsrapport gjelder ikke i denne rapporten.

### Verdi

kr 1 000 000

### Dato verdsetting

23.10.2025

### Befaringsdato

15.10.2025

### Tilstede på befaringen

Frode Mauren og Christian Ødegaard

### Takstingeniør

**Frode Mauren**

frode@moretakst.no

Tlf. 92236850

23.10.2025



Frode Mauren

(Oppdrag: c045b2e9-bb97-43ff-9138-563f0089432e - version 1)



# 3 Eiendom og bygninger

## Beskrivelse av område

### Områdebeskrivelse

Mausavågeven 17 i Mauseidvåg er en næringseiendom i et etablert bedriftsområde på Sula. Området preges av små og mellomstore virksomheter innen håndverk, produksjon, lager/logistikk og tjenesteyting, og egner seg for bedrifter som trenger effektiv adkomst, vareflyt og kort vei til regionale markeder.

### Beliggenhet og tilgjengelighet

Eiendommen har god adkomst til hovedveinettet med rask forbindelse til Moa/Spjelkavik og videre E39/E136. Offentlig transport betjener området med bussruter mot Langevåg og Ålesund, noe som gir enkel tilgjengelighet for ansatte og kunder. Området er tilrettelagt for varelevering og distribusjon.

### Befolkningsgrunnlag

Mauseidvåg er en del av Sula kommune, med et stabilt lokalt kunde- og arbeidsmarked. Kort pendleravstand til Ålesundsregionen gir tilgang på bred kompetanse innen handel, service, logistikk og produksjon, samt et utvidet kundegrunnlag i nærliggende by- og tettstedsområder.

### Avstander

Ålesund sentrum ca. 25 km;  
Moa/Spjelkavik handelsområde ca. 10 km;  
Langevåg sentrum ca. 5–7 km;  
Sulesund ferjekai ca. 6 km;

## 3.1 EIENDOMMER

<b>Matrikkel</b>		<b>Hjemmelshavere</b>	
Kommune	1531 SULA	Ødegaard Christian	70%
Gårdsnummer	73	Holen Benedikte	30%
Bruksnummer	6	<b>Eierform</b>	Eiet
		<b>Areal</b>	386m <sup>2</sup>

---

**Totalt areal** 386m<sup>2</sup>

## 3.2 MAUSAVÅGVEGEN 17

Annen boligbyg.(sek. reindrift)  
Mausavågvegen 17  
6036 MAUSEIDVÅG

BTA	160 m <sup>2</sup>
BRA	134 m <sup>2</sup>
Byggeår	1906
Kommune	1531
Gårdsnr.	73
Bruksnr.	6



### Seksjoner og hjemmelshavere

#### Gnr 73: Bnr 6

##### Seksjon 1

ØDEGAARD CHRISTIAN	70,0%
HOLEN BENEDIKTE	30,0%

#### UNDERETASJE

BTA	160 m <sup>2</sup>	Næringslokaler + bodareal
BRA	134 m <sup>2</sup>	

#### Beskrivelse av byggstruktur/areal

Eiendommen er en eldre kombinert næringseiendom med en boligdel i hovedetg + loft som utleieenhet samt næringslokale i underetg beliggende i Mausavågvegen like etter vegkryss i retning Langevågen.

Takstobjektet gjelder kun næringsdelen i underetasje. Lokale mot nord på ca 20 kvm i underetasje er IKKE besiktiget/oppmålt, areal er derfor ca-areal.

#### Beskrivelse av bygning

##### Drenering

- Ukjent type på drenering etc.

##### Grunn og fundamenter

- Støpt såle på faste masser.

##### Grunnmurskonstruksjon

- Betong grunnmur/sparesteinsmur. Forblandet med teglstein i front mot vegen. Ellers pusset og malt over planert nivå.

### **Utvendige dører og vinduer**

- I underetg er det mot gate aluminiumsvinduer med 2-lags glass.
- Aluminiumsdør til næringslokale mot gate.

### **Takkonstruksjon**

- Antagelig sperrekonstruksjon med taktro, ikke besiktiget.

### **Taktekking**

- Decra taktekking - steinbelagte stålplater fra ca 2009.

### **Renner, nedløp og beslag**

- Metall takrenner/taknedløp/vindusbeslag fra 2009.

### **Etasjeskillere**

- Betong i etasjeskille mellom u.etg. og 1. etg. Støpt plate mot grunnen.

### **Innvendige overflater:**

- Bakre deler av underetg er boder/lagerareal med malte murkonstruksjoner, delvis beleggfliser på gulv
- I fremre del er det pusset opp lokale for hundefrisør med laminat/vinyl på gulv, malte vegger og tak.
- Enkelt wc rom har malt betonggulv og malte vegger. Wc og servant.

### **El anlegg**

- Automatsikringer i to sikringsskap, el tilsyn 28.12.22, utbedret pålegg iflg eier. Det er ny måler i2018

### **Sanitær**

- 200 l varmtvannstank fra 2017
- Rørøpplagg i stor grad kobberrør på vannledninger, mens avløpsrør er plast avløpsrør, men kan og være innslag
- Stoppekran og vannmåler for hele bygget er montert i boder i bakre deler.
- Varmepumpe luft til luft fra 2017

### **Beskrivelse av tomt**

#### **Tomteforhold**

- Det er støpt murkant/forstøtningsmur mot tilstøtende areal mot nord og vest. Støpt trapp og platt foran inngang til boligdel fra nord.
- Tomta ligger i ei skråning, men selve tomte er i stor grad planert flat.
- Tomtegrunn er ukjent - sannsynlig faste masser/steinmasser. Synlig sprengt fjell i bakkant.
- Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensing.
- Bygget er i kommunens registre registrert som annen boligbygning.
- Eiendommen ansees for å være utnyttet og begrenset utvidelsespotensiale

#### **Adkomst**

- Eiendommen har adkomst fra fra Mausavågvegen

#### **Vann**

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

#### **Avløp**

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

#### **Regulering**

- Eiendommen ligger innenfor S4 i reguleringsplan for Mauseidvåg revidert 10.12.86.

Regulert til sentrumsformål.

#### **Kommuneplan**

- Jfr over

#### **Parkering**

- Det er støpt fortau forbi hovedhusets frontfasade. Det er asfaltert på sider og hovedinngang på nordsiden av eiendommen. Der er det biloppstillingsplasser og trappeadkomst til bolig i hovedetasje/loft (egen seksjon).

# 4 Verdivurdering

## 4.1 MAUSAVÅGVEGEN 17

### 4.1.1 INNTEKTER

Alle beløp i NOK 1.000

Nominelle verdier	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Hundefrisør, mauseidvåg	10	59	59	59	59	59	59	59	59	59	49
3 stk lagerrom på ca 12 kvm	7	43	43	43	43	43	43	43	43	43	36
Lager ca 25 kvm	5	31	31	31	31	31	31	31	31	31	26
<b>Sum</b>	<b>22</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>111</b>

## 4.2 SAMLET FOR ALLE BYGG

### 4.2.1 INNTEKTER

Alle beløp i NOK 1.000

Nominelle verdier	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Mausavågvegen 17	22	133	133	133	133	133	133	133	133	133	111
<b>Sum</b>	<b>22</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>133</b>	<b>111</b>

### 4.2.2 KOSTNADER

Alle beløp i NOK 1.000

Nominelle verdier	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Eierkost	5	30	30	30	30	30	30	30	30	30	25
Mausavågvegen 17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>5</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>25</b>

## 4.3 KONTANTSTRØM

### LEIEFORHOLD:

- Fremre del av underetasje er utleid til en hundefrisør som har vært i lokalene endel år.
- Videre er det 4 enkle bod/lagerrom som er utleid. Leiekontraktene løper med kortsiktige oppsigelsesfrister.
- Leienivået anses å være på et nivå hvor en vil reutleie bør kunne oppnå tilsvarende leienivåer.

### AVKASTNINGSKRAV

- Ved beregning av nettkapitalisering er det brukt en risikofri rente (10 år nullkupongrente) på 3,95% (16.10.2025) og en inflasjon på 2,0 % som er det samme som inflasjonsmålet til Norges Bank. Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen. Eiendomsrisiko er satt til 1,5 %. Renterisikoen er satt til 0,6 % da rentenivået har økt betydelig, og rentetoppen antas å være nær. Markedsrisikoen er satt til 3,5 %, flere mindre leieforhold. Objektrisiko/kurans er satt til 3,0 % da objektet fra er i bygg fra 1906 , enkel standard, påregnelig med noe oppgradering.

Risikofri rente	3.95 %	Inntektsutvikling	2.00 %
+ Markedsrisiko	3.50 %	Kostnadsutvikling	2.00 %
+ Objektrisiko	3.00 %		
+ Eiendomsrisiko	1.50 %		
+ Renterisiko	0.60 %		
<b>Nominelt avkastningskrav</b>	<b>12.55 %</b>		
- Inflasjon	2.00 %		
<b>Realavkastningskrav</b>	<b>10.55 %</b>		

Alle beløp i NOK 1.000

År	Leieinntekter	Kostnader	Kontantstrøm	Nåverdi
2025 (2 mnd)	22	5	17	17
2026	136	31	105	94
2027	139	31	107	85
2028	141	32	110	77
2029	144	32	112	70
2030	147	33	114	63
2031	150	34	116	57
2032	153	34	119	52
2033	156	35	121	47
2034	159	36	123	43
2035 (10 mnd)	135	30	105	32
<b>Sum</b>	<b>1 483</b>	<b>334</b>	<b>1 149</b>	<b>636</b>

### Terminalverdi

Netto kontantstrøm i 2035	126
Exit yield	10.5%
Nominell terminalverdi	1 198
Nåverdi av terminalverdi	367
+ Nåverdi av kontantstrøm	636
<b>Total verdi</b>	<b>1 003</b>

#### 4.3.1 SENSITIVITETSANALYSE

Alle beløp i NOK 1.000

Markedsleie	Avkastningskrav										
	10,05%	10,55%	11,05%	11,55%	12,05%	12,55%	13,05%	13,55%	14,05%	14,55%	15,05%
-25%	789	765	742	720	699	679	660	641	624	607	590
-20%	864	838	813	789	766	744	723	702	683	664	646
-15%	939	911	884	858	833	809	786	764	742	722	703
-10%	1 014	984	954	926	899	873	849	825	802	780	759
-5%	1 089	1 056	1 025	995	966	938	911	886	861	838	815
0%	1 165	1 129	1 096	1 063	1 032	1 003	974	947	921	896	871
5%	1 240	1 202	1 166	1 132	1 099	1 067	1 037	1 008	980	953	928
10%	1 315	1 275	1 237	1 201	1 166	1 132	1 100	1 069	1 040	1 011	984
15%	1 390	1 348	1 308	1 269	1 232	1 197	1 163	1 130	1 099	1 069	1 040
20%	1 465	1 421	1 379	1 338	1 299	1 262	1 226	1 191	1 158	1 127	1 096
25%	1 540	1 494	1 449	1 407	1 366	1 326	1 289	1 252	1 218	1 184	1 153

#### 4.4 SAMMENLIGNBARE OBJEKTER

Eiendom	Salgsdato	Pris	Areal	Pris/m <sup>2</sup>
Solavågsvegen 5 Kombinasjonsbygg	21.03.2024	8 200 000	880	9 318
Solavågsvegen 102 Kombinasjonsbygg	07.08.2025	3 200 000	463	6 911
Gøta 15 Logistikk/lager	28.01.2025	1 100 000	1 595	690
DAIvegen 2 Kombinasjonsbygg	17.01.2025	6 500 000	970	6 701

#### 4.5 TEKNISK VERDI

##### Mausavågvegen 17

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 3 200 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) - 1 920 000

**Teknisk verdi Mausavågvegen 17 1 280 000**

##### Tomteverdi

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

Beregnet tomteverdi 600 000

**Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger 1 880 000**

# 5 Forutsetninger

Denne rapporten er en kombinert verditakstrapport og tilstandsrapport for næringseiendom, utarbeidet i henhold til relevante standarder og beste praksis.. Rapporten har som formål å gi en helhetlig vurdering av eiendommens markedsverdi og tekniske tilstand. Rapporten kan i noen tilfeller inneholde kun en verditakst eller kun en tilstandsrapport.

## Verditakst

Verdivurderingen er utført i samsvar med prinsippene i European Valuation Standards (EVS), som legger vekt på markedsverdi definert som "den estimerte summen en eiendom kan omsettes for mellom en villig kjøper og selger i en armlengdes transaksjon, etter tilstrekkelig markedsføring, hvor begge parter har handlet kunnskapsrikt, forsiktig og uten tvang". Analysen inkluderer faktorer som beliggenhet, leieinntekter/kostnader, byggets kvaliteter/tilstand og markedsforhold i en sammenlignbar taksering om mulig. Har utførende takseringsfirma lagt andre kriterier til grunn vil det fremkomme av egne forutsetninger/mandat.

## Tilstandsrapport

Den tekniske tilstanden er vurdert etter prinsippene i Norsk Standard NS 3424, som beskriver hvordan tilstandsanalyser skal gjennomføres og dokumenteres. Dette inkluderer en systematisk registrering av bygningsdeler, vurdering av risiko for unormal forringelse, samt konsekvenser av videre forringelse. Tilstandsgrader (TG 0–3) benyttes for å indikere nivået på nødvendige tiltak.

NS 3424 opererer med fire tilstandsgrader (TG 0–3), hvor TG 0 og TG 1 regnes som "OK", mens TG 2 og TG 3 indikerer behov for tiltak.

Premissene for fastsettelse av tilstandsgrad:

Tilstandsgrad	Beskrivelse	Typiske symptomer	Tiltaksbehov
TG 0	Ingen symptomer	Ingen avvik	Ingen tiltak
TG 1	Svake symptomer	Mindre avvik, små skader	Mindre tiltak kan vurderes
TG 2	Middels kraftige symptomer	Større avvik, tydelige skader	Tiltak bør vurderes
TG 3	Kraftige symptomer	Alvorlige avvik, funksjonssvikt	Tiltak må iverksettes

## Analysenivåer

NS 3424 skiller mellom tre nivåer for tilstandsanalyse, avhengig av formål og ønsket grundighet:

- Nivå 1: Overordnet, visuell kontroll og enkle målinger. Brukes for grov kartlegging.
- Nivå 2: Mer detaljert, inkluderer gjennomgang av dokumentasjon og grundigere undersøkelser.
- Nivå 3: Spesialundersøkelser, ofte med avanserte målemetoder eller laboratorieprøver.

Denne rapporten er utelukkende på **NIVÅ 1**, med mindre noe annet fremkommer tydelig i rapporten.

Undersøkelsene er basert på stikkprøver av deler av konstruksjonene, f.eks. er ikke alle vinduer kontrollert, men et utvalg av dem.

## Kostnadsestimat for utbedringer

Dersom kostnadsestimater for utbedringstiltak er oppgitt i rapporten, må det gjøres oppmerksom på at dette er anslag med betydelig usikkerhetsfaktor. Faktorer som valg av løsning, skjulte avvik som kan oppdages under utbedringsarbeidet, samt markedssvingninger knyttet til material- og arbeidskostnader kan påvirke de faktiske kostnadene. Estimatenes går alltid tilbake på angitt tiltak og angitt standard. De må betraktes som veiledende og

ikke bindende.

**Arealmåling**

Arealberegningene følger Norsk Standard NS 3940, som definerer metoder for måling av areal og volum i bygninger. Det oppgitte arealet er basert på beregninger og oppgis som cirka-areal. Det understrekes at de oppgitte arealene er omtrentlige – noe avvik kan forekomme. For helt presise målinger anbefales laserskanning av bygningsmassen.

**Leiekontrakter etc**

Disse er som oftest basert på fremlagte oversikter eller kontrakter fra eier/oppdragsgiver, og nødvendigvis ikke alle kontrakter er gjennomgått e.l.

Rapporten er ment å gi et godt grunnlag for beslutninger knyttet til kjøp, salg, finansiering eller vedlikehold av næringseiendommer.

## NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## MØRETAKST AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.5.2025 er vi selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer.



### Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

[frode@moretakst.no](mailto:frode@moretakst.no)

922 36 850



Takstrappen er utarbeidet i Sinatra Takst, et produkt fra Sinec Systems AS.  
[post@sinecsystems.no](mailto:post@sinecsystems.no)



Sula kommune

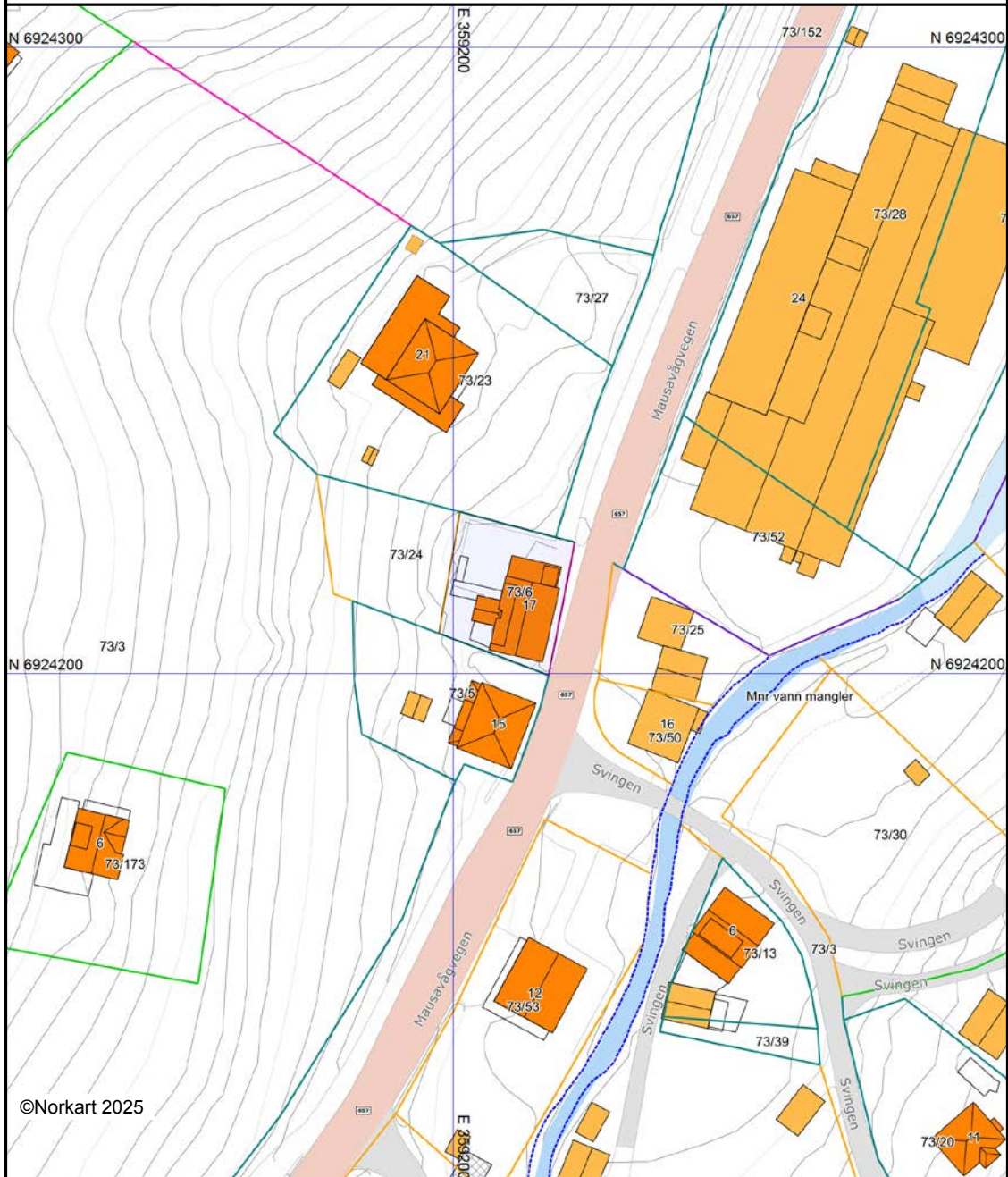
# Grunnkart

Eiendom: 73/6  
Adresse: Mausavågvegen 17  
Dato: 12.09.2025  
Målestokk: 1:1000



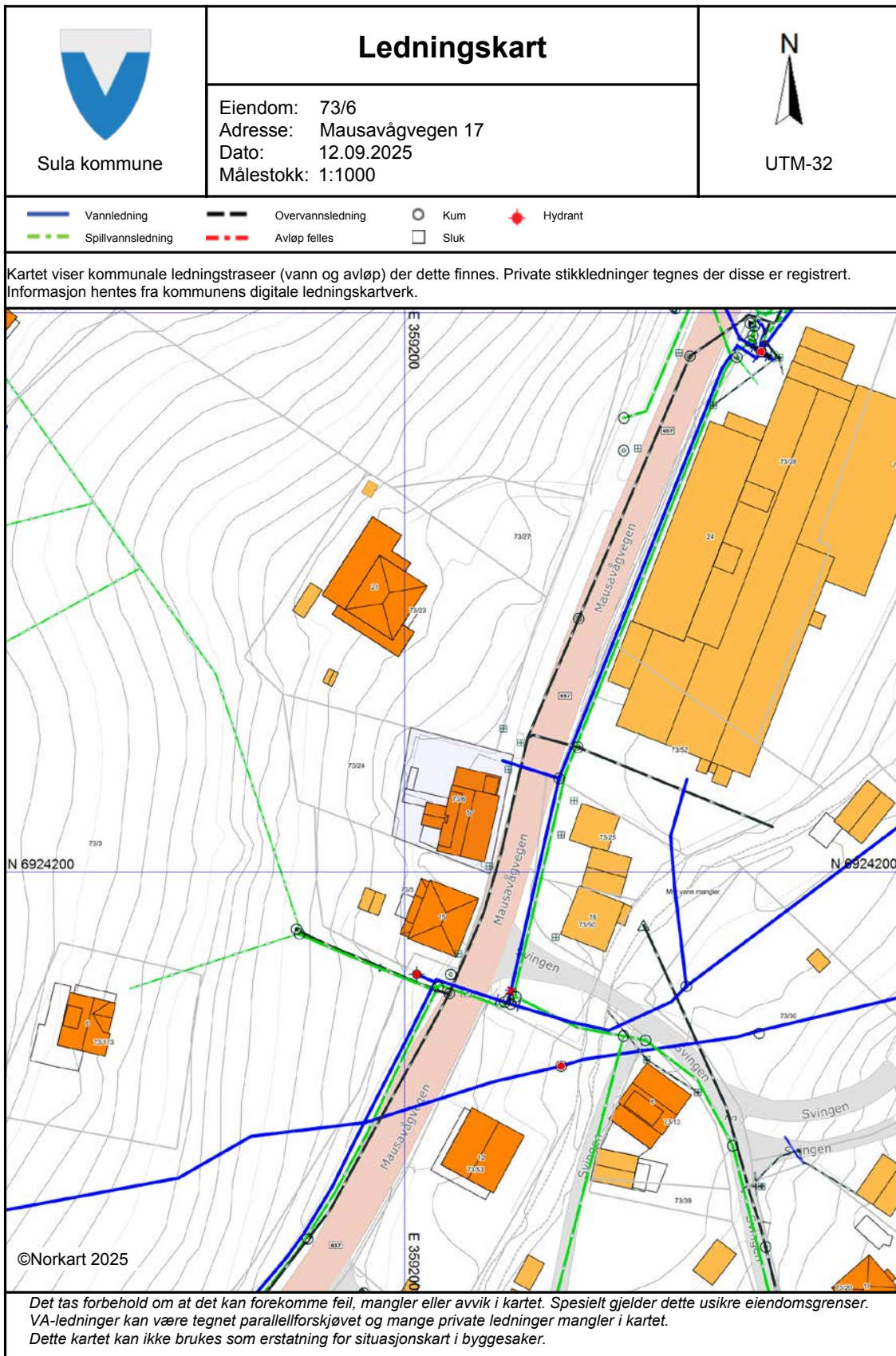
UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





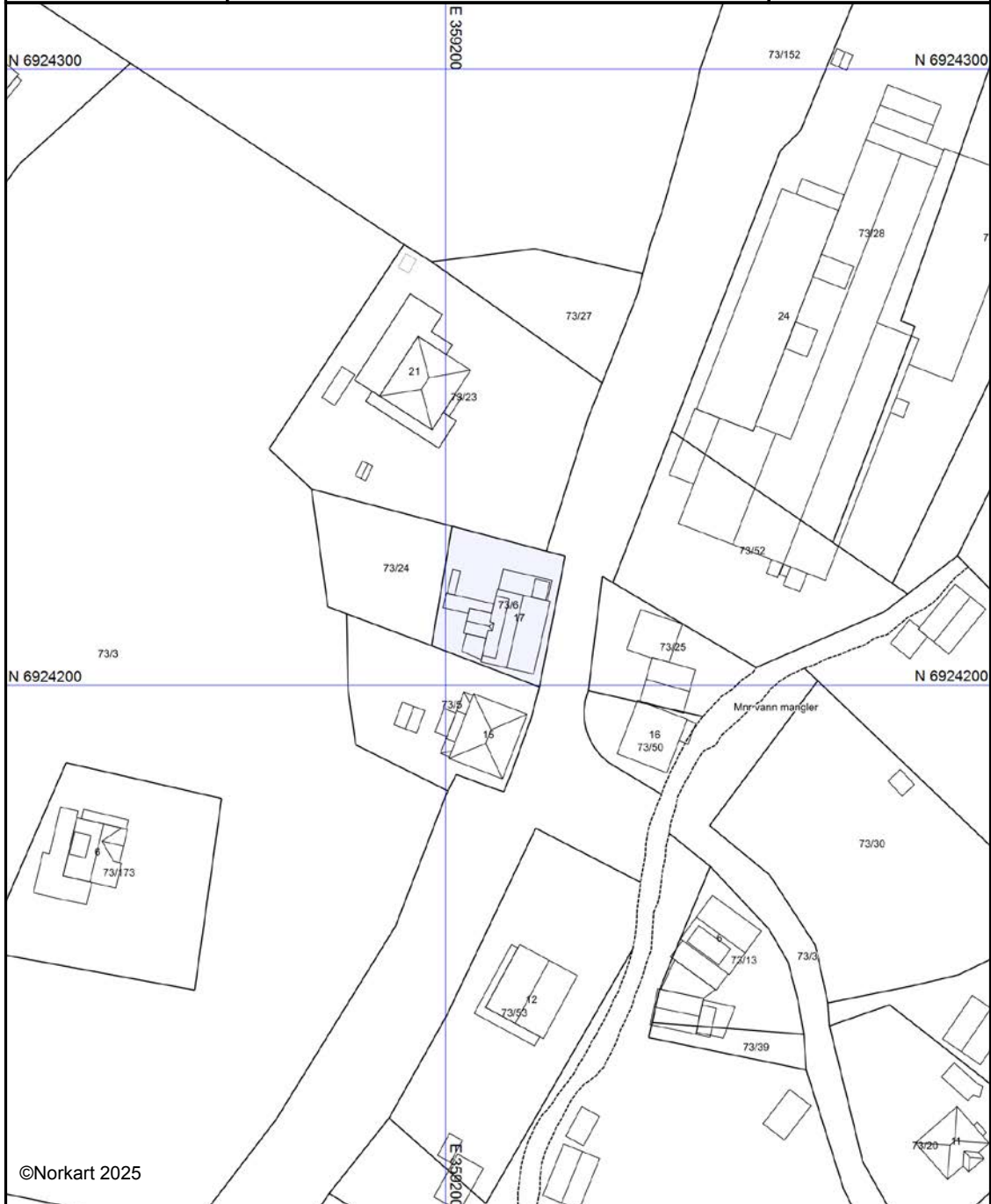
Sula kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 73/6  
Adresse: Mausavågvegen 17  
Utskriftsdato: 12.09.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



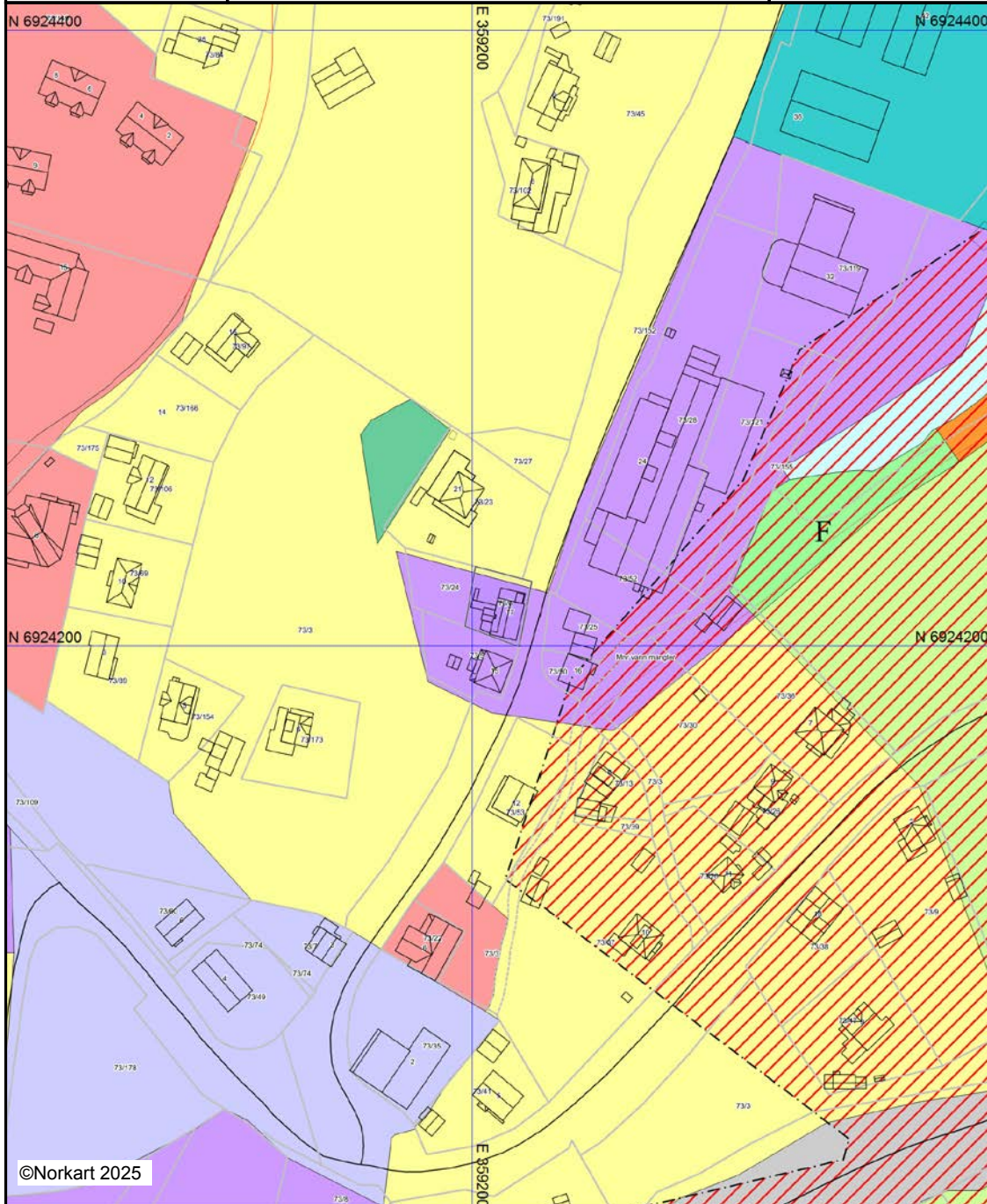
Sula kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 73/6  
Adresse: Mausavågvegen 17  
Utskriftsdato: 12.09.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL201</i>
	Bustader - noverande
	Forretningar - noverande
	Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
	Næringsbygningar - noverande
	Andre typar bygningar og anlegg - noverande
	Uteopphaldsareal - noverande
	<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis</i>
	Køyreveg - noverande
	<i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-</i>
	Frømråde - noverande
	<i>Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluft</i>
	Landbruks-,natur- og friluftsmål samt reir
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr
	Småbåthamn - noverande
	<i>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-</i>
	Faresone - Ras- og skredfare
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2</i>
	Faresonegrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Grense for arealmål
	Fjernveg - noverande
	Hovudveg - noverande
	Samleveg - framtidig
	Samleveg - noverande
	Gang-/sykkelveg - noverande
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Turveg/turdrag - framtidig
	Kommune(del)plan - påskrift

# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse) 6036 Mauseidvåg	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr. 73/6-24-25
Arbeidets art Ominnreiling	Byggets art Forretning	Søknadens dato 30-07-85	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 27-8-85	Del. 113/85 sak
Byggherrens navn Arthur Myrstad	Adresse 6036 Mauseidvåg	Telefon 90775		
Anmelderens navn " "	Adresse " "	Telefon		
Ansvarshavendes navn Johan KarstøenKarlsbakk	Adresse " "	Telefon		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

6030 Langevåg den 10-10-85

*Sigurd Dyrnes*

Rolf-Magnus Sundgot

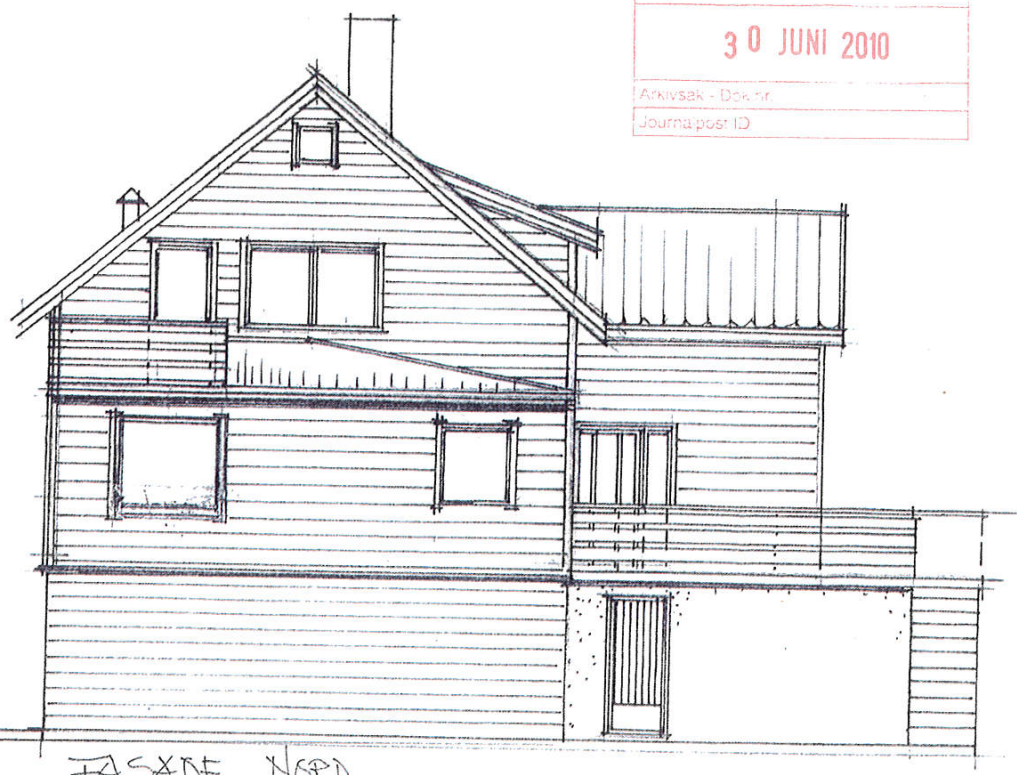
bygningssjefen

*E. S.*  
Eivind Skjong  
ing.

Sendes:

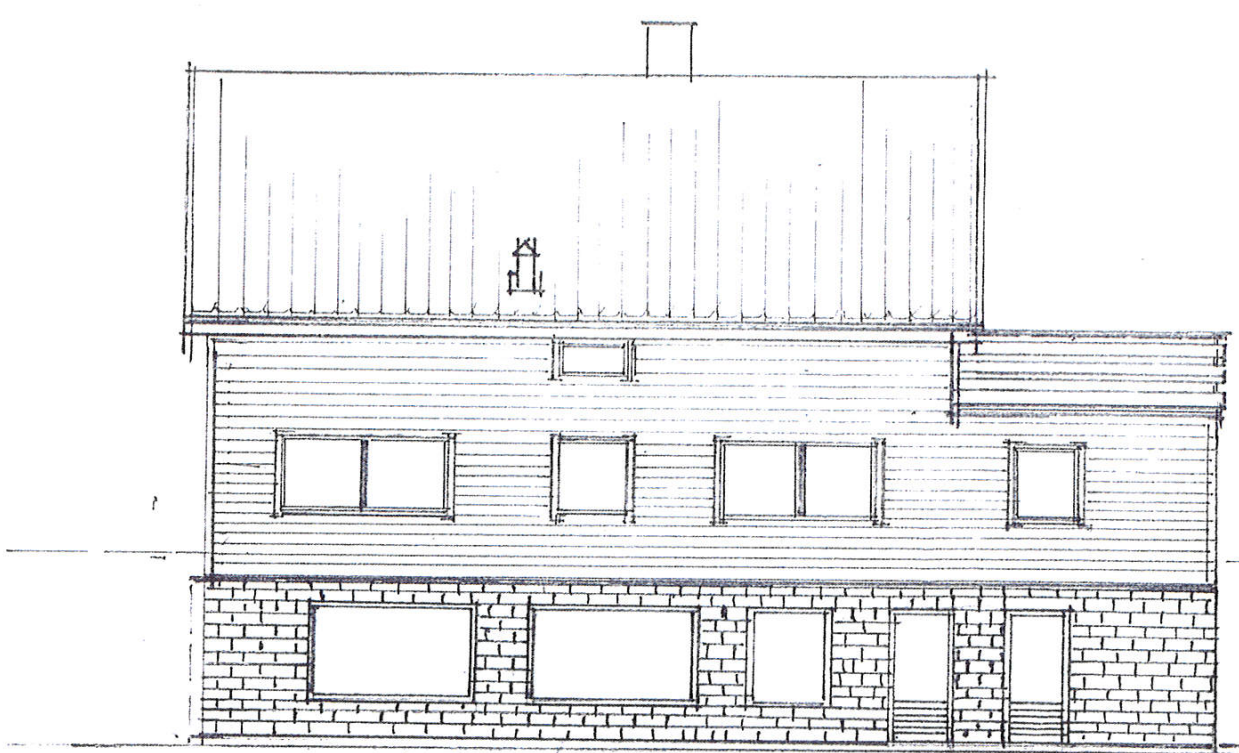
- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- 
- 

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



GÅSE  
FASADE

FASADE NORD

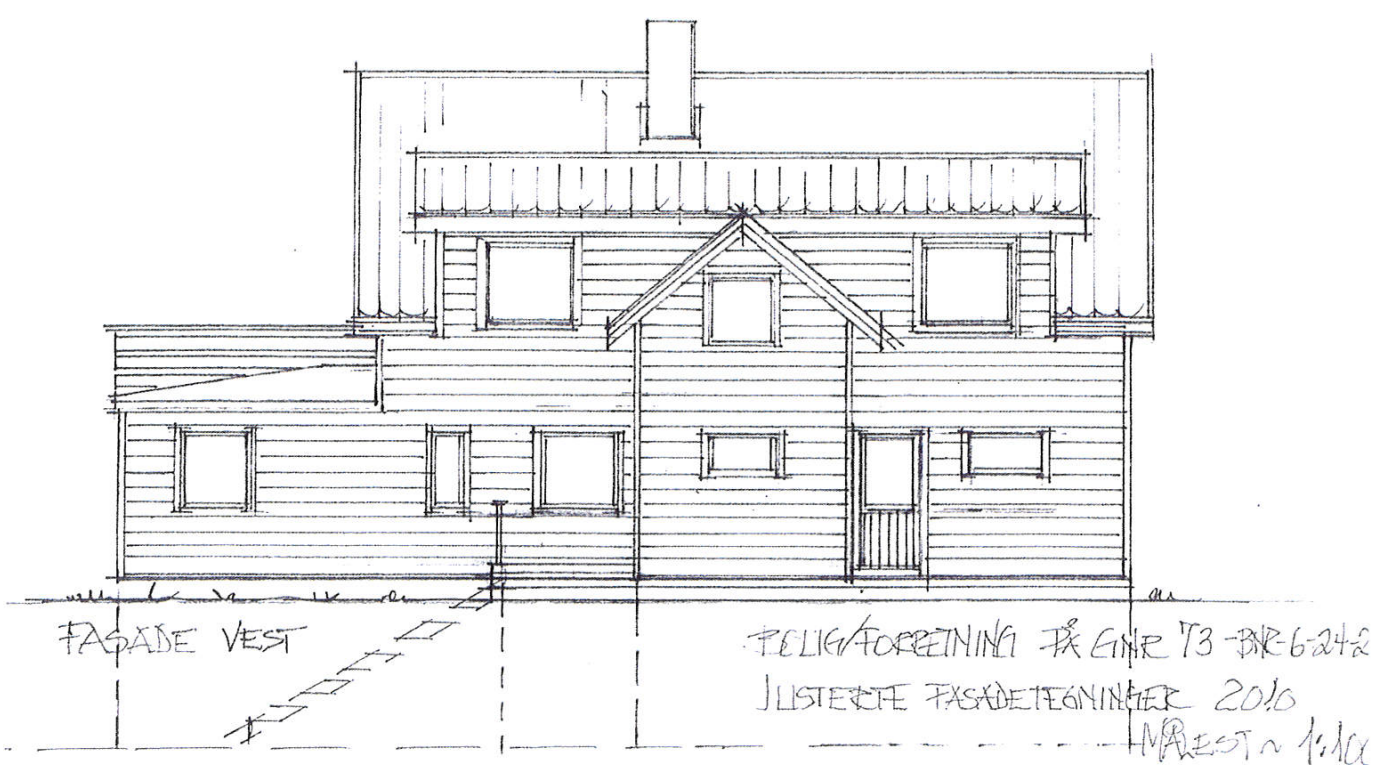
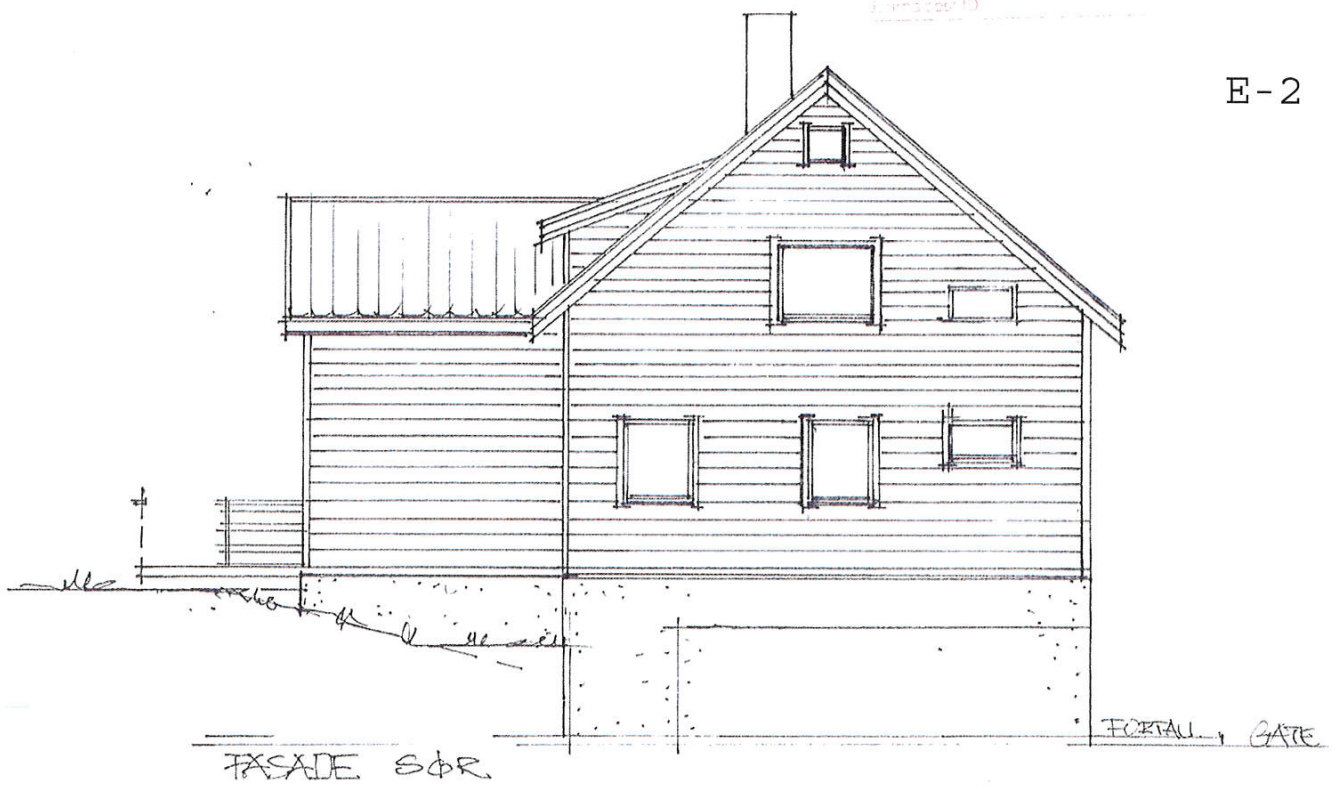



FASADE ØST

BOLIG/FORETAKNING - B. Ant 73 BNR 6-24-25  
IIISTEDE FASADEREGNINGER 2010  
MÅSTOK 1:100

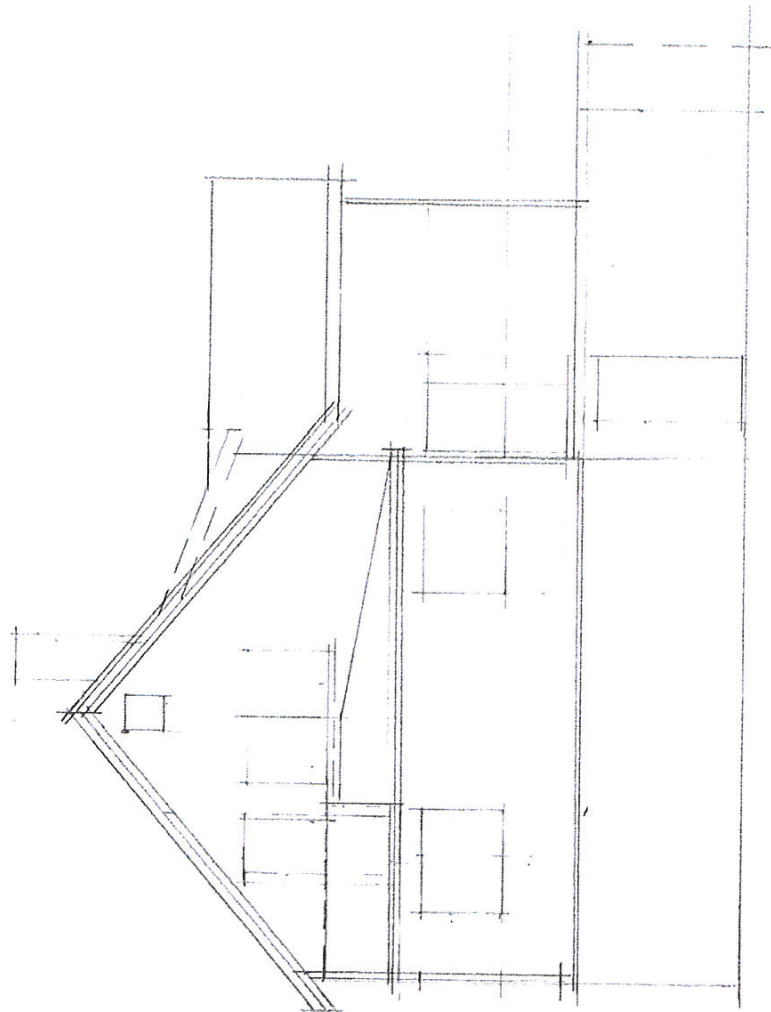
SULA KOMMUNE  
30 JUNI 2010  
Tegning nr. 102/10  
Løpnummer 10

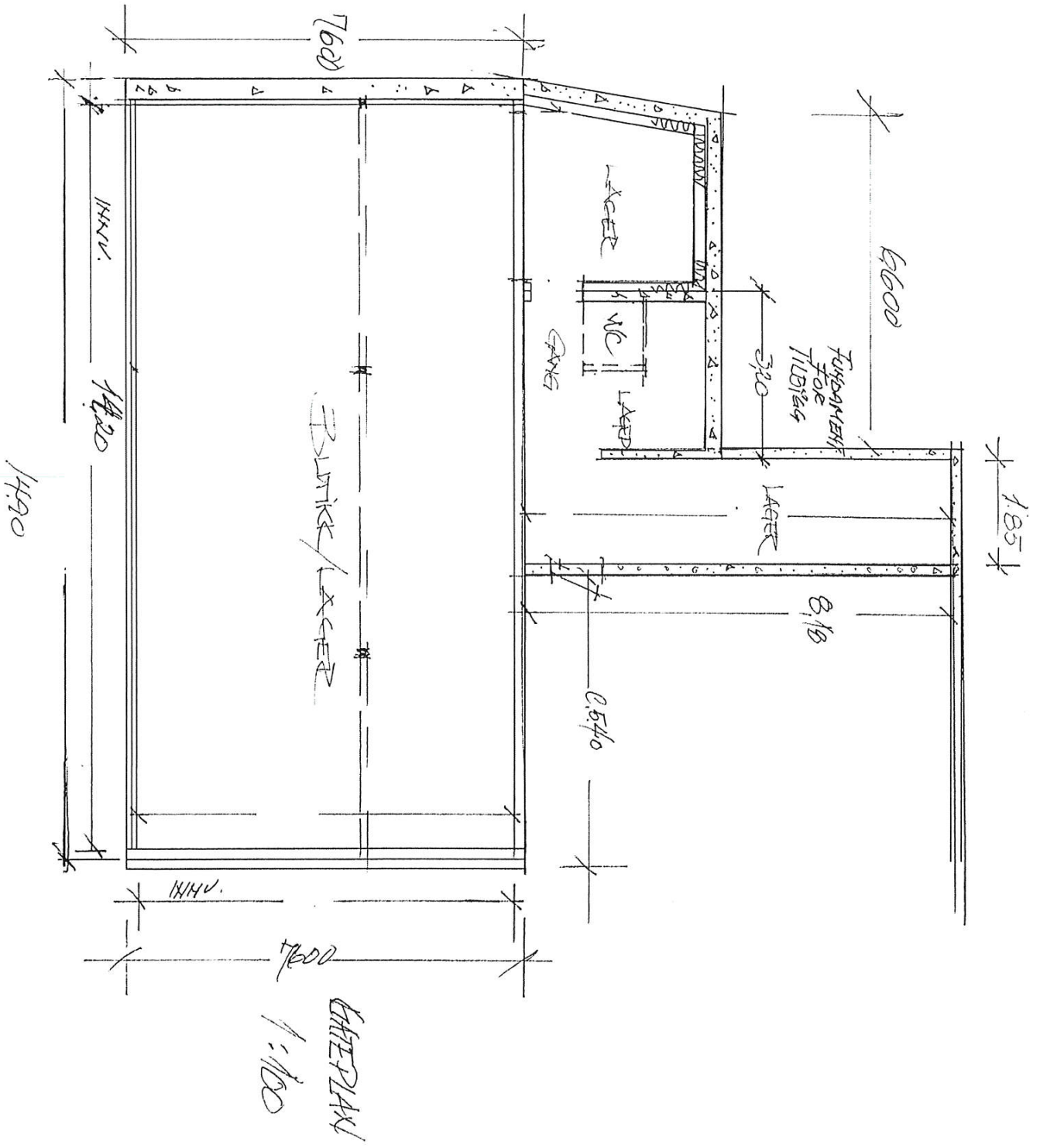
E-2



 SULA KOMMUNE
<b>30 JUNI 2010</b>
Arkivsak - Dok.nr.
Journa/post ID

E-3





H-4

R. SULA FODSREISE  
 30 JUNI 2010  
 Akkusæt - 1204 nr.  
 Journalpost ID

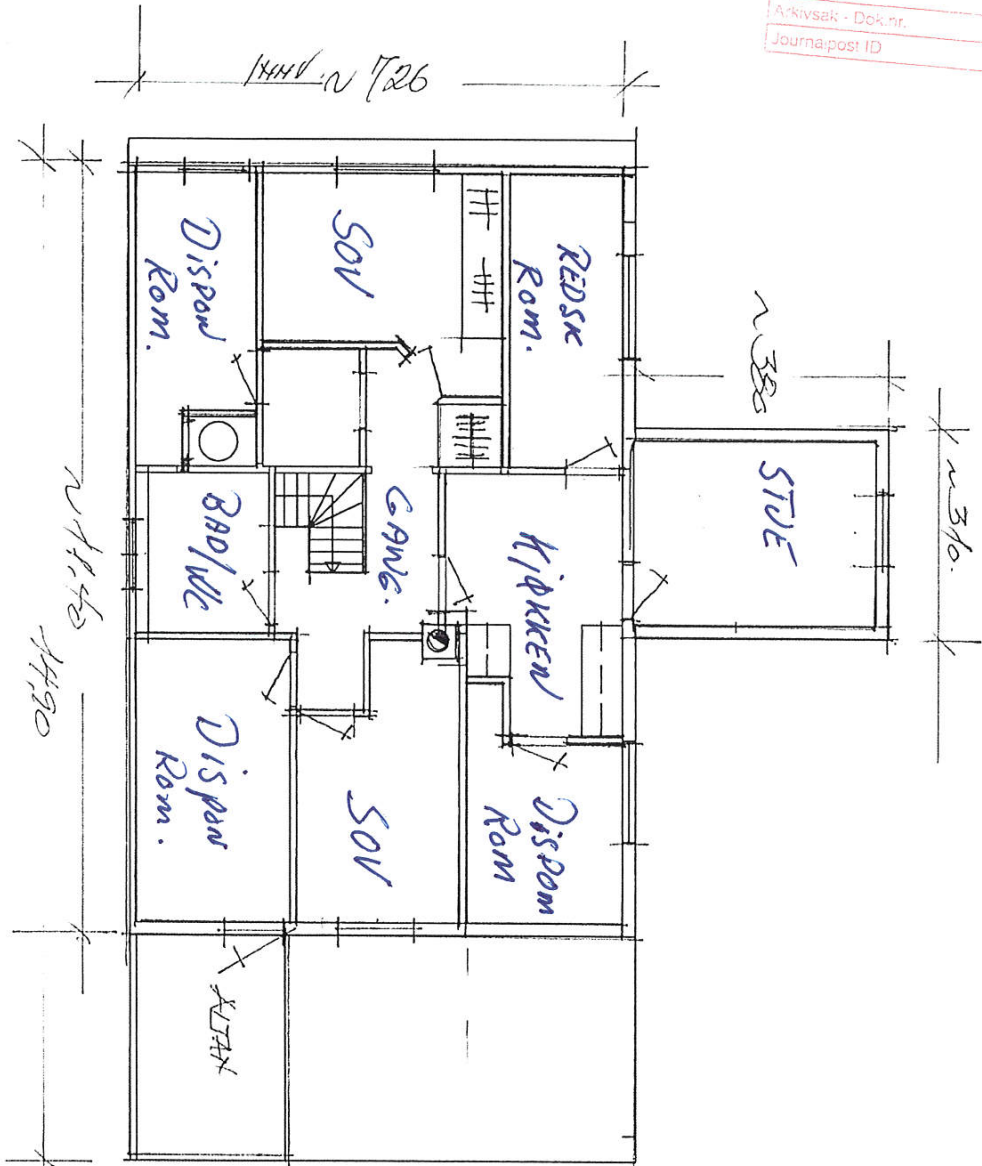


TØMREKVELSER  
 TRÆRER / BESTYNER HV  
 EIER KULS PLAN

FRONSGÅSKASSE  
 2 ENG PLAN  
 214.  
 ca. 1:100

[H]  
 - 5

SULA KOMMUNE  
 30 JUNI 2010  
 Arkivsak - Dok.nr.  
 Journalpost ID



(B)

KOHREGENSELER  
 TÅRERES IBSER  
 AV ETER  
 FOR ALLE PLAN!

RENSIPRISSE  
 LOFTPLAN  
 1:100  
 200

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



notar