

# Mausavågvegen 17

MAUSEIDVÅG

notar



Prisantydning Kr 3 950 000,- Boligtype Næringsseksjon  
BRA-i/BRA Total Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

notar



# Mausavågvegen 17

**Stor kombinasjonseiendom for salg i  
Mauseidvågen. Næringsseksjon i 1. etasje og  
bolig i 2. og 3. etasje**

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| Adresse         | Mausavågvegen 17<br>6036 MAUSEIDVÅG |
| Prisantydning   | Kr 3 950 000,-                      |
| Totalpris       | Kr 4 049 840,-                      |
| BRA-i/BRA Total |                                     |
| Eierform        | Eierseksjon                         |
| Boligtype       | Kombinasjonslokale                  |
| Byggeår         | 1906                                |
| Etasje          | 3                                   |

Velkommen til Mausavågvegen 17! Her får du en svært lukrativ kombinasjonseiendom med svært gode leieinntekter. 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 næringsseksjon som for tiden har inntekter på kr 11 000,- / mnd. Her er butikklokale mot gaten og boder og lagringsplass i bakkant. I 2. og 3. etasje er her boligseksjon med mye areal. Her er leieinntektene for øyeblikket kr. 53 900,- pr mnd. De siste årene har eiendommen hatt følgende årlige leieinntekter. 2022: 499 500,- 2023: 657 800,- 2024: 720 181,- Det er gode parkeringsmuligheter på siden av bygget.

Det foreligger et vedtak angående seksjonering datert 04.10.2025.

## Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34  
6003 ÅLESUND



**Thomas Frøystad**

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



# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Om boligen        | 3  |
| Bilder            | 5  |
| Ditt nye nabolag  | 18 |
| Nøkkelinformasjon | 19 |
| Vedlegg           | 29 |
| Budgivning        | 95 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



















Annet



Annet



Annet



Annet





Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet





Annet



Annet



Annet



Annet





Annet



Annet



# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen 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.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Mausavågvegen 17, 6036 MAUSEIDVÅG

### OPPDRAKSNUMMER

1-0192/25

### SELGER

Christian Ødegaard  
Benedikte Holen

### MATRIKKE

Gårdsnummer 73, bruksnummer 6, i Sula kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Næringsseksjon

### ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

### INFO ENERGIKLASSE

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.

## TOMT

Eiet tomt på 386 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomta ligger i ei skråning, men selve tomten er i stor grad planert flat. Det er støpt murkant/forstøtningsmur mot lstående areal mot nord og vest. Støpt trapp og platt foran inngang i boligdel fra nord.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 15.10.2025. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

### BYGGEÅR

1906

### BYGGEMÅTE

#### UTVENDIG:

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. Yttervegger er i tidligere takster opplyst å være utlektet og etterisolert, og det er lagt ny bordkledning både i 1.etg og loft for noen år siden. Det kan se ut som bordkledning på gavlvegg mot nord er noe eldre enn resten. Det er liggende bordkledning. Antagelig sperrekonstruksjon med taktro, adkomst til kryploft via luke/stige, besiktiget fra lukeområde. Vinduer er i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra ca 2010 i 1. etg og loft, unntatt noen få som er eldre malte trevinduer fra 1980-tallet. Et overlysvindu med 2-lags glass fra ca 2009. Boligen har teak hovedytterdør. Det er balkongdører i tre med 2- lags glass på loft fra 1980-tallet på ene soverom på loft og i kjøkken i 1.etasje. Betongterrasse i 1. etasje mot sørvest, med utgang fra felleskjøkken. Areal ca. 15 m². Terrassen har levegg i tre mot sør, men mangler rekkverk mot vest. Fra ett av soverommene på loftet er det utgang til terrasse mot nord, areal ca. 8 m². Terrassen har trekkverk. Det er en ståltrapp med stålrekkverk opp til boligen utvendig stålrekkverk.

### SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER AV BOLIGDELEN

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

#### Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Aldersvurderingen gjelder papptekkingen.

#### Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Dette gjelder i noen områder, særlig ved betongterrasse.

#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist en del mott-angrep i taksperrer og taktro. Utifra målt fuktnivå ved befaring ved lukeområde er den neppe aktiv, men kan variere.

#### Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Dette gjelder særlig noen få eldre vinduer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Trerekkverk på loft er generelt slitt og har en del slitasje/skade. Levegg på støpt terrasse mot sørvest har store råte skader, og det mangler rekkverk mot vest. Manglende rekkverk mot vest på sørvest-terrassen innebærer fallrisiko. Manglende tettesjikt på betongterrassen utgjør risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon. Rekkverkshøyden på nord-terrassen er under dagens krav til sikkerhet.

#### Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater i begge etasjer viser tydelig preg av sterk bruk og høy slitasjegrad. Laminatgulv har synlige merker, oppsprekking og lokale skader. Malte flater fremstår med misfarging, hakk og behov for vedlikehold.

#### Innvendig > Radon

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

#### Innvendig > Innvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Innvendig > Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette gjelder de eldre kobberrørene i boligen.

#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El anlegg i boligen er endel oppgradert i 2009/10 og i 2017, men og noe eldre. Det foreligger el tilsyn datert 28.11.2022, med rettemelding fra 2023 fra Ålesund elektro AS, det er også et avsluttet tilsyn fra 2017. Det er automatsikringer i sikringsskap. Det foreligger samsvarserklæringer på boligmappe.no fra Ålesund elektro AS på arbeid gjort i 2017 og 2021, men ikke på tidligere arbeid og heller ikke arbeid på bad i 2024. Anlegget er fra forskjellige tidsepoker, boligen har vært hardt brukt, det anbefales derfor jevnlig ettersyn av el-anlegget.

#### Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater Gulv

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.

#### Våtrom > Loft > Bad loft > Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. På grunn av at dusjkabinettet plassering og skråtak som hindrer flytting av kabinett er ikke mulig å besiktige skikkelig ned i sluken og dermed



heller ikke mulig å rense sluk. Det er smurt flislim i overgang sluk og slukrist, som umuliggjør vurdering rundt klemring. Det er ukjent om skråhimling er behandlet med membran/våtromsmaling.

Våtrom > Loft > Bad loft > Ventilasjon

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

Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning

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

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Dører

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdør ut fra kjøkken i hovedetasje har store fuktskader i finerefelt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og ildsted

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Vedovn på loft står nær trevegg og kan ikke benyttes. Dagens eier har ikke benyttet noen ildsteder.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 1.etasje > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har et høyst usikkert tettesjikt, påvist

skader på vinylbelegg på gulv og på tapet på vegger, eldre sluk, veggventil er tettet igjen. Innredning har store skader etc.

Følgende har fått tilstandsgrad IU av takstmann.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > Loft > Bad loft > Tilliggende konstruksjoner

våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, det er påvist bruk av tømmervegger i innervegger bak våtsonen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 1.etasje > Tilliggende

konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, badet har 3 yttervegger, den 4.veggen har ingen fuktbelastning.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport på boligdelen datert 23.10.2025.

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.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

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.

#### **OPPVARMING**

Gulvvarme på bad på loftet. Det er en eldre vedovn på ene soverom i loftsetasje og eldre kamin i stue i hovedetasje, sotluke i 1.etasje i gang. Varmepumpe luft til luft fra 2017 i næringsdelen.

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.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering i bakgård på tomten.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

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.

#### **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.

Byggesaks- og oppmålingsavdelingens samlede vurdering:

I brev av 15.07.10, der vi oversendte nabomerknader til eventuell uttalelse, ble det også gjort oppmerksom på at treukersfristen for vår behandling ikke gjelder når det foreligger klage på meldingen, og at tiltaket ikke kan settes i verk før klagen er behandlet.

Ut fra det som fremgår av melding av 29.06.10 skal bygningen pusses opp med nye vinduer og ny bordkledning, samt at det gjøres mindre justeringer av interne lettvegger i leilighetene. Det skal ikke gjøres endringer i antall leiligheter, og underetasjen skal benyttes til kontor/lager i samsvar med tidligere bruk. Ut fra dette vurderer vi tiltaket til å ligge innenfor reglene for melding etter plan- og bygningsloven § 86 a. Vi oppfatter derfor at naboens grunnlag for klage bortfaller når det gjelder bruken av bygget.

Det foreligger et vedtak angående seksjonering datert 04.10.2025. Saken omhandler seksjonering av et eksisterende bygg som i dag har en næringsdel i underetasjen og en boligdel i de øvre etasjene. Det søkes om å dele boligen inn i to seksjoner. Seksjon nr. 1 ligger i underetasjen og er en næringsseksjon. Seksjon nr. 2 ligger i 1. og 2. etasje og er en boligseksjon. Eiendommen har i hovedsak felles uteoppholdsareal, inkludert parkeringsplasser og adkomst. Unntaket er en liten uteplass som tilhører boligseksjon nr. 2. Boligen har i dag to godkjente bruksenheter: underetasjen som næring og resten av boligen til boligformål.

#### **BYGGTEGNINGER:**

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 2010. Rominndelingen på disse tegningene samsvarer i hovedsak med dagens planløsning, men rombruken avviker noe. Flere rom som i dag benyttes som soverom er på tegningene angitt som «disponibelt rom» og «redskapsrom». Endring av slik bruk til soverom anses som en søknadspliktig bruksendring. Flere av disse rommene har dessuten en utforming som gjør dem lite egnet for bruk som soverom. Ifølge tegningene fra 2010 er det godkjent to soverom på loftet og to soverom i 1. etasje. De andre rommene som idag benyttes som "soverom" er angitt som "disponibelt rom" og «redskapsrom» på godkjent tegning.

Det foreligger plan- og fasadetegninger i forbindelse med godkjenningen av mindre fasadeendring mm fra 2010. Her er det påført rombenevnelse fra selger ut i fra dagens bruk og ikke hva det nødvendigvis er godkjent som. Kommunen bekrefter i søknaden fra 2010 at eiendommen er godkjent for to enheter - ikke hybelhus. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

#### VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen er ikke sefrak registrert.

#### LEIEAVTALER

Det er lagt i grunn 5 leieforhold: 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>, Isvarende rundt kr 1 270 per m<sup>2</sup> per år.

Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon om leieforhold.

#### INNHold

Underetasje:

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

1. etg:

Bad, gang, hall m/trapp, kjøkken, 6 soverom, stue og bod.

Loftsetg:

Bad loft, hall m/trapp, gang, 5 soverom, kjøkken og spisestue.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra verdi- og lånetakst og tilstandsrapport datert 23.10.2025, utført av Frode Mauren.

#### STANDARD

1.etasje:

Overflatene har laminat på gulv samt malte vegger og himlinger.

Kjøkkenet i hovedetasje har innredning med hvite glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad i hovedetg er av eldre dato med vinyl på gulv, tapetserte vegger og himlingsplater i innvendig tak. Badet har innredning med 2 servanter, dusjkabinett, wc og opplegg for vaskemaskin.

Loft:

Overflatene har i hovedsak laminatgulv samt malte vegger og himlinger.

Kjøkkenet på loftet har innredning med hvite glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, kjølfrysenskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Badet er ribbet ned bygd opp igjen i 2024, utført av fagfolk, det foreligger en del dokumentasjon på utførelsen, utført av MM Byggservice AS, det foreligger sjekklister, bilder og faktura. Bravida AS har utført rørarbeid, mens Ålesund Elektro AS har utført elektroarbeid. Badet har fliser på gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Badet har toalett, dusjkabinett og innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannrør er i rør i rør system for bad på loft fra 2024, besiktiget åpen samlestock på soverom ved varmtvannstank, kurser er merket. Det er ellers i huset vannrør av kobber fra forskjellige tidsepoker. Det er ei stoppekran i hall i 1. etasje som dekker boligen. I underetasje er det stoppekran og vannmåler for hele huset.

- Boligen har avløpsrør i plast fra forskjellige tidsepoker

- Boligen har periodisk avtrekk fra bad, med tilluft gjennom vindus/veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg.

- Varmtvannstanken er en tank på ca. 200 liter, montert i kjeller fra 2010, videre en varmtvannstank på cirka 200 l



montert på loft fra 2010. Vannstoppsystem ved tanken.  
- El anlegg i boligen er endel oppgradert i 2009/10, men og noe eldre. Det foreligger el tilsyn datert 28.11.2022 og fra 2017, begge avsluttet med rettemelding. Det er automatsikringer i sikringsskap.  
- Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

#### Næringsdel:

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.

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

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.

#### AREALER

##### Bruksareal

-1. underetasje: 134 m<sup>2</sup>. Næringslokaler + bodareal.

1. etasje: 115 m<sup>2</sup>. Bad, gang, hall m/trapp, kjøkken, 6 soverom, stue og bod.

2. etasje: 85 m<sup>2</sup>. Bad loft, hall m/trapp, gang, 5 soverom, kjøkken og spisestue.

#### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Gjør oppmerksom på at ikke alle rom er besøkt, kan være mindre avvik i areal.

#### ØKONOMI

##### PRISANTYDNING

Kr. 3 950 000,-

#### VERDITAKST

Kr 4 200 000,-

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 58 580,- pr år 2025

#### INFO 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

#### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi kan beregnes ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

#### OMKOSTNINGER

Kr. 3 950 000,- Prisantydning

-----  
Omkostninger

Kr. 98 750,- Dokumentavgift

Kr. 545,- Tinglysing skjøte

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

-----  
Kr. 106 090,- Omkostninger totalt

-----  
Kr. 4 049 840,- Totalpris. inkl. omkostninger

-----  
Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i

gebyrer.

#### 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.

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

##### 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

1933/900257-1/58 06.02.1933 UTSKIFTING

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

1906/900038-1/58 24.10.1906 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1531 GNR: 73  
BNR: 3

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

#### GRUNNBOKSDATO

14.10.2025

#### DIVERSE OPPLYSNINGER

##### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

#### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

29.10.2025

#### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

#### MEGLER

Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Epost: thomas@notar.no

#### MEGLERS VEDERLAG

|                                      |     |          |              |
|--------------------------------------|-----|----------|--------------|
| Fastpris vederlag                    | kr. | 50 000,- | (inkl. mva.) |
| Salgstilretteleggelse                | kr. | 13 900,- | (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgjebyr                       | kr. | 6 500,-  | (inkl. mva.) |
| Markedspakke                         | kr. | 21 000,- | (inkl. mva.) |
| Visninger og overtakelse (pr. stk.)  | kr. | 2 500,-  | (inkl. mva.) |
| Foto, virtuell visning og planskisse | kr. | 5 300,-  | (inkl. mva.) |
| Grunnbok/e-tinglysing                | kr. | 2 000,-  | (inkl. mva.) |
| Trykking av prospekt                 | kr. | 1 000,-  | (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.

## VIKTIG INFORMASJON

### SENTRALE LOVER

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 § 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. avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven § 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 (avhl § 3-9, siste punktum), eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl § 3- ). 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 avhendingsloven § 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.

### 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>.

### 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.

### 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



bekreftede 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.

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 vil det ikke lenger 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.

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## MAUSAVÅGVEGEN 17

- Tilstandsrapport
- Verditakst
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest/godkjenning av mindre fasadeendring
- Matrikkelrapport

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Mausavågvegen 17, 6036 MAUSEIDVÅG

 SULA kommune

 gnr. 73, bnr. 6, snr. 2

## Markedsverdi

**3 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m<sup>2</sup> BRA-i: 200 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.10.2025

Rapportdato: 23.10.2025

Oppdragsnr.: 18845-2775

Referansenummer: CM4909

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren



møretakst



mintakst.com

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.

## 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 tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

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

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer

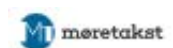
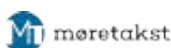


Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



# 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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er boligdelen i et kombinert bolig/næringsbygg fra 1906, takstobjektet ligger i hovedetasje + loft.  
Bygget er fra 1906 har hovedetasje + loft + underetasje, gjennomgikk endel oppgradering rundt 2010. Underetasje er en egen næringsseksjon.

Boligen har de siste 10-15 årene vært benyttet til utleie til arbeidere i området. Dette betyr at det har bodd 10-12 personer i boligen, noe som betyr en vesentlig høyere slitasjegrad enn det som er vanlig i ordinære boliger.

Jfr Rapportsammendrag.

## Leilighet - Byggeår: 1906

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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.  
Yttervegger er i tidligere takster opplyst å være utlektet og etterisolert, og det er lagt ny bordkledning både i 1.etg og loft for noen år siden. Det kan se ut som bordkledning på gavlvegg mot nord er noe eldre enn resten. Det er liggende bordkledning.  
Antagelig sperrekonstruksjon med taktro, adkomst til kryploft via luke/stige, besiktiget fra lukeområde.  
Vinduer er i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra ca 2010 i 1. etg og loft, unntatt noen få som er eldre malte trevinduer fra 1980-tallet. Et overlysvindu med 2-lags glass fra ca 2009.  
Boligen har teak hovedytterdør.  
Det er balkongdører i tre med 2-lags glass på loft fra 1980-tallet på ene soverom på loft og i kjøkken i 1.etasje.  
Betongterrasse i 1. etasje mot sørvest, med utgang fra felleskjøkken. Areal ca. 15 m<sup>2</sup>. Terrassen har levegg i tre mot sør, men mangler rekkverk mot vest.  
Fra ett av soverommene på loftet er det utgang til terrasse mot nord, areal ca. 8 m<sup>2</sup>. Terrassen har trekkverk.  
Det er en ståltrapp med stålrekkverk opp til boligen utvendig stålrekkverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen og bygget ble delvis rehabilitert i 2009–2010. Arbeidene omfattet utskifting av flere vinduer, utvendig etterisolering med ny bordkledning samt ny takteking. Det ble samtidig utført lettere innvendig oppussing.  
Loftetasje:  
Består av 5 hybler med felles gang, bad/toalett og kjøkken/oppholdsrom. Overflatene har i hovedsak laminatgulv samt malte vegger og himlinger.  
1. etasje:  
Består av 6 hybler med felles kjøkken, bad og oppholdsrom. Overflatene har laminat på gulv samt malte vegger og himlinger.  
Betong i etasjeskille mellom u.etg. og 1. etg. Trebjelkelag i etasjeskille mellom 1. og loft  
Boligen har mursteinspipe, feieluke på kryploft  
Det er en eldre vedovn på ene soverom i loftsetasje og eldre kamin i stue i hovedetasje, sotluke i 1.etasje i gang.  
Boligen har ei eldre tretrapp fra byggeår mellom hovedetasje og loft.  
Den har et trekkverk, rekkverk har tette plater og tette trinn i

trappa, det er montert håndreke.  
Innvendig har boligen finerdører, delvis malt og malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er ribbet ned bygd opp igjen i 2024, utført av fagfolk, det foreligger en del dokumentasjon på utførelsen, utført av MM Byggservice AS, det foreligger sjekklister, bilder og faktura. Bravida AS har utført rørarbeid, mens Ålesund Elektro AS har utført elektroarbeid.  
Badet har fliser på gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Badet har toalett, dusjkabinett og innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.

### Bad 1.etasje

Bad i hovedetg er av eldre dato med vinyl på gulv, tapetserte vegger og himlingsplater i innvendig tak, Badet har innredning med 2 servanter, dusjkabinett, wc og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet på hovedetasje har innredning med hvite glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet på loft har innredning med hvite glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, kjøl/fryseskap og komfyr.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i rør i rør system for bad på loft fra 2024, besiktiget åpen samlestokk på soverom ved varmtvannstank, kurser er merket.  
Det er ellers i huset vannrør av kobber fra forskjellige tidsepoker.  
Det er ei stoppekran i hall i 1. etasje som dekker boligen. I underetasje er det stoppekran og vannmåler for hele huset.  
Boligen har avløpsrør i plast fra forskjellige tidsepoker  
Boligen har periodisk avtrekk fra bad, med tilluft gjennom vindus/veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg  
Varmtvannstanken er en tank på ca. 200 liter, montert i kjeller fra 2010, videre en varmtvannstank på cirka 200 l montert på loft fra 2010. Vannstoppsystem ved tanken.  
El anlegg i boligen er endel oppgradert i 2009/10, men og noe eldre.  
Det foreligger el tilsyn datert 28.11.2022 og fra 2017, begge avsluttet med rettemelding. Det er automatsikringer i sikringsskap. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 200 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 200 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 200 000          |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

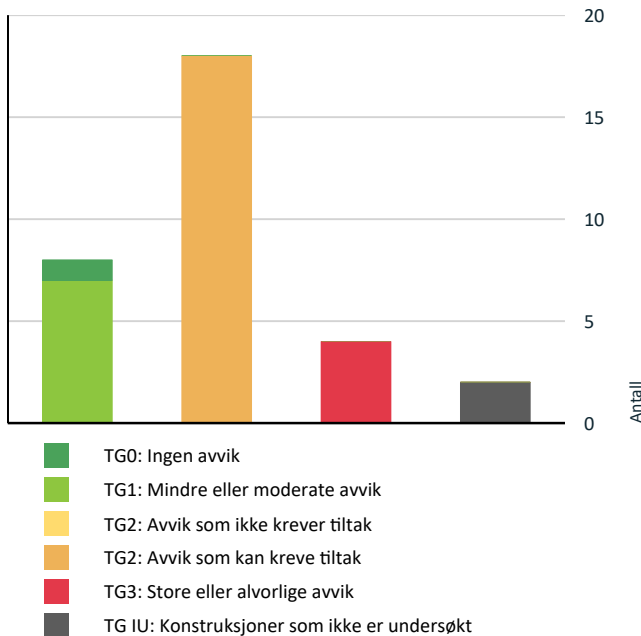
### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 2010. Rominndelingen på disse tegningene samsvarer i hovedsak med dagens planløsning, men rombruken avviker noe. Flere rom som i dag benyttes som soverom er på tegningene angitt som «disponibelt rom» og «redskapsrom». Endring av slik bruk til soverom anses som en søknadspliktig bruksendring. Flere av disse rommene har dessuten en utforming som gjør dem lite egnet for bruk som soverom. Ifølge tegningene fra 2010 er det godkjent to soverom på loftet og to soverom i 1. etasje. De andre rommene som idag benyttes som "soverom" er angitt som "disponibelt rom" og «redskapsrom» på godkjent tegning.

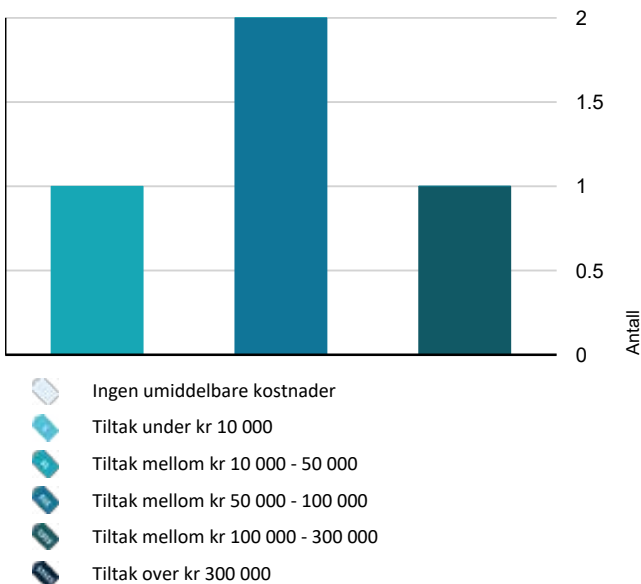
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Boligen ble oppført i 1906, endel oppgradert i 2010. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler. For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.

Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet, samt konstruksjoner som har en særlig nær tilknytning til takstobjektet slik som taktekking, takkonstruksjoner veggkonstruksjoner rundt boligen.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdør ut fra kjøkken i hovedetasje har store fuktskader i finerefelt.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

# Sammendrag av boligens tilstand

Vedovn på loft står nær trevegg og kan ikke benyttes. Dagens eier har IKKE benyttet noen ildsteder.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etasje > Generell

[Gå til side](#)

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

Badet har et høyst usikkert tettesjikt, påvist skader på vinylbelegg på gulv og på tapet på vegger, eldre sluk, veggventil er tettet igjen. Innredning har store skader etc.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



### Våtrom > Loft > Bad loft > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



### Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Aldersvurderingen gjelder pappteikingen.



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Dette gjelder i noen områder, særlig ved betongterrasse.



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist en del mott-angrep i taksperrer og taktro. Utifra målt fuktnivå ved befarings ved lukeområde er den neppe aktiv, men kan variere.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dette gjelder særlig noen få eldre vinduer.



### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Trerekkverk på loft er generelt slitt og har en del slitasje/skade.

Levegg på støpt terrasse mot sørvest har store råte skader, og det mangler rekkverk mot vest.

Manglende rekkverk mot vest på sørvest-terrassen innebærer fallrisiko.

Manglende tettesjikt på betongterrassen utgjør risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon.

Rekkverkshøyden på nord-terrassen er under dagens krav til sikkerhet.



### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater i begge etasjer viser tydelig preg av sterk bruk og høy slitasjegrad.

Laminatgulv har synlige merker, oppsprekking og lokale skader.

Malte flater fremstår med misfarging, hakk og behov for vedlikehold.



### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



### Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.



### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Dette gjelder de eldre kobberrørene i boligen.



### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**

[Gå til side](#)

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

## **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**

[Gå til side](#)

El anlegg i boligen er endel oppgradert i 2009/10 og i 2017, men og noe eldre. Det foreligger el tilsyn datert 28.11.2022, med rettemelding fra 2023 fra Ålesund elektro AS, det er også et avsluttet tilsyn fra 2017. Det er automatsikringer i sikringsskap.

Det foreligger samsvarserklæringer på boligmappe.no fra Ålesund elektro AS på arbeid gjort i 2017 og 2021, men ikke på tidligere arbeid og heller ikke arbeid på bad i 2024.

Anlegget er fra forskjellige tidsepoker, boligen har vært hardt brukt, det anbefales derfor jevnlig ettersyn av el-anlegget.

## **Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater Gulv**

[Gå til side](#)

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.

## **Våtrom > Loft > Bad loft > Sluk, membran og tettesjikt**

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

På grunn av at dusjkabinettet plassering og skråtak som hindrer flytting av kabinett er ikke mulig å besiktige skikkelig ned i sluken og dermed heller ikke mulig å rense sluk.

Det er smurt flislim i overgang sluk og slukrist, som umuliggjør vurdering rundt klemring.

Det er ukjent om skråhimling er behandlet med membran/våtromsmaling.

## **Våtrom > Loft > Bad loft > Ventilasjon**

[Gå til side](#)

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

## **Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning**

[Gå til side](#)

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



# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1906

### Tilbygg / modernisering

|      |          |                                                                                                                           |
|------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024 | Bad loft | Badet er ribbet ned og bygd opp igjen i 2024, utført av MM Byggservice AS. Det foreligger sjekklister, bilder og faktura. |
|------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Papptekking på tilbygg mot nord. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 2009      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Aldersvurderingen gjelder papptekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikehold med mosefjerning må utføres. Det er viktig at teknet er fritt for mose. Røtter fra mose kan lede vann inn i ellet til undertaket og påføre fuktskader.

### Nedløp og beslag

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.

**Årstall:** 2009      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Veggkonstruksjon

Yttervegger er i tidligere takster opplyst å være utlektet og etterisolert, og det er lagt ny bordkledning både i 1.etg og loft for noen år siden. Det kan se ut som at bordkledning på gavlvegg mot nord er noe eldre enn resten. Det er liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Dette gjelder i noen områder, særlig ved betongterrasse.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Antagelig sperrekonstruksjon med taktro, adkomst til kryploft via luke/stige, besiktiget fra lukeområde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist en del mott-angrep i taksperrer og taktro. Utifra målt fuktnivå ved befaring ved lukeområde er den neppe aktiv, men kan variere.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak og smøre taksperrer mot mott.

Konstruksjonen bør jevnlig observeres. Fuktighet i takkonstruksjon kan variere betydelig med årstider/værforhold - både i form av lekkasjer og kondensering. Det kan ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året. Jfr taktekking.

### Vinduer

Vinduer er i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra ca 2010 i 1. etg og loft, unntatt noen få som er eldre malte trevinduer fra 1980-tallet.

Et overlysvindu med 2-lags glass fra ca 2009.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Dette gjelder særlig noen få eldre vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Dører

# Tilstandsrapport

Boligen har teak hovedytterdør.

Det er balkongdører i tre med 2- lags glass på loft fra 1980-tallet på ene soverom på loft og i kjøkken i 1. etasje.

## Vurdering av avvik:

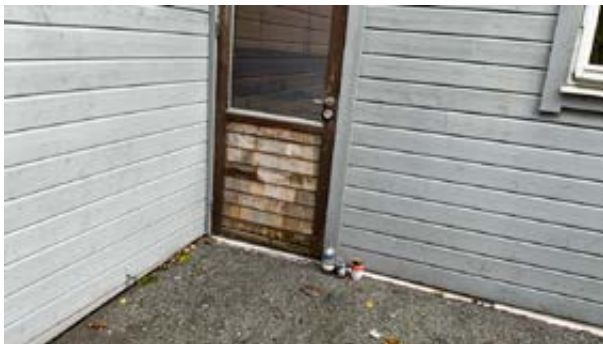
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør ut fra kjøkken i hovedetasje har store fuktskader i finertelt.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongterrasse i 1. etasje mot sørvest, med utgang fra felleskjøkken. Areal ca. 15 m<sup>2</sup>. Terrassen har levegg i tre mot sør, men mangler rekkverk mot vest. Deler av konstruksjonen ligger over rom i underetasjen (tilhørende annen seksjon). Underside er ikke besiktiget. Det er ikke registrert noe tettesjikt eller membran på betongdekket, slik at det foreligger risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon.

Fra ett av soverommene på loftet er det utgang til terrasse mot nord, areal ca. 8 m<sup>2</sup>. Terrassen har trerekkerverk med høyde ca. 0,93 m, hvilket er under anbefalt sikkerhetskrav på 1,0 m for høyere nivåer. Det er etablert et tettesjikt av metallplater eller tilsvarende materiale

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Trerekkerverk på loft er generelt slitt og har en del slitasje/skade. Levegg på støpt terrasse mot sørvest har store råte skader, og det mangler rekkverk mot vest.

Manglende rekkverk mot vest på sørvest-terrassen innebærer fallrisiko. Manglende tettesjikt på betongterrassen utgjør risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon. Rekkverkshøyden på nord-terrassen er under dagens krav til sikkerhet.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens skrifts krav.

Det bør etableres rekkverk mot vest i henhold til gjeldende krav (minimum 1,0 m høyde).

Det bør legges eller etableres et tilfredsstillende tettesjikt/membran på betongterrassen for å hindre vanninntrengning, også tettesjikt på veranda på loftet har usikker fremtidig funksjon, og tidspunkt for utbedring nærmer seg.

## TG 1 Utvendige trapper

Det er en ståltrapp med stålrekkverk opp til boligen utvendig stålrekkverk med høyde cirka 0,90 m

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Boligen og bygget ble delvis rehabilitert i 2009–2010. Arbeidene omfattet utskifting av flere vinduer, utvendig etterisolering med ny bordkledning samt ny taktekking. Det ble samtidig utført lettere innvendig oppussing.

Loftetasje:

Består av 5 hybler med felles gang, bad/toalett og kjøkken/oppholdsrom. Overflatene har i hovedsak laminatgulv samt malte vegger og himlinger.

1. etasje:

Består av 6 hybler med felles kjøkken, bad og oppholdsrom. Overflatene har laminat på gulv samt malte vegger og himlinger.

## Vurdering av avvik:

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

Overflater i begge etasjer viser tydelig preg av sterk bruk og høy slitasjegrad.

Laminatgulv har synlige merker, oppsprekking og lokale skader.

Malte flater fremstår med misfarging, hakk og behov for vedlikehold.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv i hall i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 33 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 32 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Betong i etasjeskille mellom u.etg. og 1. etg. Trebjelkelag i etasjeskille mellom 1. og loft

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet gjelder kun ekstrakostnader dersom overflater likevel skal overflateoppusses. Avhengig av årsaken og omfanget kan utbedring innebære alt fra avretting av gulvet til forsterkning eller utskifting av bjelkelaget.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, feieluke på kryploft  
Det er en eldre vedovn på ene soverom i loftsetasje og eldre kamin i stue i hovedetasje, dotluke i 1.etasje i gang.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vedovn på loft står nær trevegg og kan ikke benyttes. Dagens eier har IKKE benyttet noen ildsteder.

### Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har ei eldre tretrapp fra byggeår mellom hovedetasje og loft. Den har et trekkverk med høyde ca 0,72 m, rekkverk har tette plater og tette trinn i trappa, det er montert håndrekk.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører, delvis malt og malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

## VÅTROM

### LOFT > BAD LOFT

#### Generell

Badet er ribbet ned bygd opp igjen i 2024, utført av fagfolk, det foreligger en del dokumentasjon på utførelsen, utført av MM Byggservice AS, det foreligger sjekkliste, bilder og faktura. Bravida AS har utført rørarbeid, mens Ålesund Elektro AS har utført elektroarbeid. Badet har fliser på gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Badet har toalett, dusjkabinett og innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.



Oversikt bad

### LOFT > BAD LOFT

## TG 1 Overflater vegger og himling

### LOFT > BAD LOFT

## TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 2-4 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 5-6 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Jeg fant ved terskelen, men usikkert om dette sikkert er dratt opp på denne.

### 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

- Et bad med manglende/reduert 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.

### LOFT > BAD LOFT

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

# Tilstandsrapport

På grunn av at dusjkabinettet plassering og skråtak som hindrer flytting av kabinett er ikke mulig å besiktige skikkelig ned i sluken og dermed heller ikke mulig å rense sluk.

Det er smurt flislim i overgang sluk og slukrist, som umuliggjør vurdering rundt klemring.

Det er ukjent om skråhimling er behandlet med membran/våtromsmaling.

## Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



LOFT > BAD LOFT

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## LOFT > BAD LOFT

## TG 2 Ventilasjon

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.

## LOFT > BAD LOFT

## TG III Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, det er påvist bruk av tømmervegger i innervegger bak våtsonen.

## 1. ETASJE > BAD 1.ETASJE

## TG 3 Generell

Bad i hovedetg er av eldre dato med vinyl på gulv, tapetserte vegger og himlingsplater i tak. Badet har innredning med 2 servanter, dusjkabinett, wc og opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

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

Badet har et høyst usikkert tettesjikt, påvist skader på vinylbelegg på gulv og på tapet på vegger, eldre sluk, veggventil er tettet igjen. Innredning har store skader etc.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt bad 1.etasje



Sluk under dusjkabinett

## 1. ETASJE > BAD 1.ETASJE

## TG III Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, badet har 3 yttervegger, den 4.veggen har ingen fuktbelastning.

## KJØKKEN

## LOFT > KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, kjølfrysenskap og komfyr.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Oversikt kjøkken loft

LOFT > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Kjøkken 1. etasje

1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Vannrør er i rør i rør system for bad på loft fra 2024, besiktiget åpen samlestokk på soverom ved varmtvannstank, kurser er merket. Det er ikke sluk ved samlestokken, men det er påvist kompensere tiltak som vannstoppsystem med føler på gulvet. Det er ellers i huset vannrør av kobber fra forskjellige tidsepoker. Det er ei stoppekran i hall i 1. etasje som dekker boligen. I underetasje er det stoppekran og vannmåler for hele huset. Vurdert utifra alder og observasjoner.

### Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder de eldre kobberrørene i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast fra forskjellige tidsepoker. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra bad, med tiluft gjennom vindus/veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg.

### 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 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er en tank på ca. 200 liter, montert i kjeller fra 2010, videre en varmtvannstank på cirka 200 l montert på loft fra 2010. Vannstoppsystem ved tanken.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

El anlegg i boligen er endel oppgradert i 2009/10 og i 2017, men og noe eldre. Det foreligger el tilsyn datert 28.11.2022, med rettemelding fra 2023 fra Ålesund elektro AS, det er også et avsluttet tilsyn fra 2017. Det er automatsikringer i sikringsskap.

Det foreligger samsvarserklæringer på boligmappa.no fra Ålesund elektro AS på arbeid gjort i 2017 og 2021, men ikke på tidligere arbeid og heller ikke arbeid på bad i 2024.

Anlegget er fra forskjellige tidsepoker, boligen har vært hardt brukt, det anbefales derfor jevnlig ettersyn av el-anlegget.

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.  
**0 Anlegget er fra forskjellige tidsepoker oppgradert noe i 2009/10 og i 2017 samt bad i 2024 på loft.**

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**

**Det foreligger samsvarserklæringer på boligmappa.no fra Ålesund elektro AS på arbeid gjort i 2017 (utbedring av pålegg etter tilsyn) og 2021 (tilkobling varmtvannstank), men ikke på tidligere arbeid og heller ikke arbeid på bad i 2024.**

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?  
**Ja El tilsyn fra 2017 og 2022**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Jfr beskrivelse.**

## Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

# Tilstandsrapport

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

**200 m<sup>2</sup>/200 m<sup>2</sup>**

*Leilighet:* 2 Bad, 2 Hall m/trapp, 2 Gang, 11 Soverom,  
2 Kjøkken, Spisestue, Stue, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 3 200 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 3 650 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**3 200 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**3 200 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen er en boligseksjon i hovedetasje + loftsetasje i en eldre kombinert næringseiendom med en boligdel i hovedetg + loft som utleieenhet samt næringslokale i underetg, sistnevnte er IKKE endel av denne rapport, beliggende i Mausavågvegen like etter vegkryss i retning Langevågen.

Bygget er under seksjonering i to seksjoner, dette forutsettes gjennomført.

Boligen har vært benyttet i flere år til utleiebolig til arbeidere, noe som har resultert i relativ sterk slitasjegrad på boligen jfr Rapportsammendrag.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

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



## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                   | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS       |
|-----------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| 1 Porsen 3C ,6037 EIDSNES<br>55 m² 2021 2 sov             | 25-06-2025 | 2 850 000 | <b>2 990 000</b> |           | 2 990 000 | <b>54 364</b> |
| 2 Kringlevegen 27 ,6036 MAUSEIDVÅG<br>62 m² 2006 2 sov    | 04-08-2025 | 2 900 000 | <b>2 850 000</b> |           | 2 850 000 | <b>43 846</b> |
| 3 Porsen 4A ,6037 EIDSNES<br>66 m² 2015 2 sov             | 09-09-2025 | 2 990 000 | <b>2 900 000</b> |           | 2 900 000 | <b>41 429</b> |
| 4 Porsen 4D ,6037 EIDSNES<br>67 m² 2015 2 sov             | 11-09-2025 | 2 990 000 | <b>2 850 000</b> |           | 2 850 000 | <b>40 714</b> |
| 5 Røvastien 16 ,6035 FISKARSTRAND<br>56 m² 1989 1 sov     | 09-09-2025 | 2 350 000 | <b>2 275 000</b> |           | 2 275 000 | <b>40 625</b> |
| 6 Rystene 3D ,6037 EIDSNES<br>98 m² 2013 3 sov            | 27-08-2025 | 3 500 000 | <b>3 700 000</b> |           | 3 700 000 | <b>37 000</b> |
| 7 Tranvågvegen 14D ,6035 FISKARSTRAND<br>80 m² 2012 2 sov | 25-08-2025 | 2 950 000 | <b>2 950 000</b> |           | 2 950 000 | <b>35 119</b> |
| 8 Haugråsa 1 ,6036 MAUSEIDVÅG<br>76 m² 1950 2 sov         | 26-09-2023 | 2 250 000 | <b>2 235 000</b> |           | 2 235 000 | <b>29 408</b> |
| 9 Furnesvegen 18 ,6036 MAUSEIDVÅG<br>62 m² 1947 2 sov     | 20-08-2020 | 1 510 000 | <b>1 420 000</b> | 1 912     | 1 421 912 | <b>22 934</b> |

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                        |            |            |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Andel felleskostnader er ikke utregnet | Kr.        | 12         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>500</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Leilighet

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 5 450 000        |
| Diverse                                                                                                    | Kr.        | 100 000          |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 600 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>                                                                       | <b>Kr.</b> | <b>2 950 000</b> |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>2 950 000</b> |

## Tomteverdi

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

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 700 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>700 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 650 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

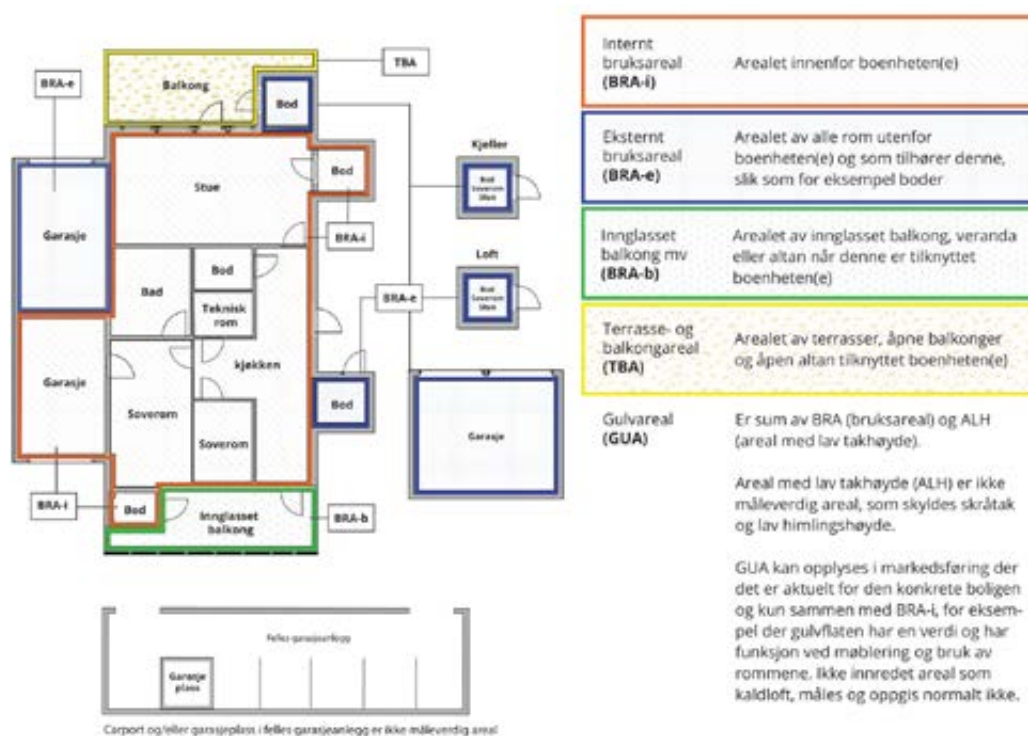
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loft           | 85                            |                             |                            | 85  |                                 |
| 1. Etasje      | 115                           |                             |                            | 115 |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>200</b>                    |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>200</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft      | Bad loft, hall m/trapp, gang, soverom, kjøkken, soverom 2, soverom 3, spisestue, soverom 4, soverom 5                |                             |                            |
| 1. Etasje | Bad 1.etasje, gang, hall m/trapp, kjøkken, soverom, stue, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6, bod |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

**Kommentar:** Det foreligger godkjente byggetegninger datert 2010. Rominndelingen på disse tegningene samsvarer i hovedsak med dagens planløsning, men rombruken avviker noe. Flere rom som i dag benyttes som soverom er på tegningene angitt som «disponibelt rom» og «redskapsrom». Endring av slik bruk til soverom anses som en søknadspliktig bruksendring. Flere av disse rommene har dessuten en utforming som gjør dem lite egnet for bruk som soverom. Ifølge tegningene fra 2010 er det godkjent to soverom på loftet og to soverom i 1. etasje. De andre rommene som idag benyttes som "soverom" er angitt som "disponibelt rom" og «redskapsrom» på godkjent tegning.

### Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Det er ukjent hvordan brannskille mellom enhetene er utført.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Jfr liste

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Et soverom på loft har takhøyde såvidt over 1,90 m. Størrelse og lysforhold gjør enkelte rom uegnet til soverom.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|           | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------|------------|------------|
| Leilighet | 196        | 4          |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede          | Rolle         |
|------------|--------------------|---------------|
| 15.10.2025 | Frode K. Mauren    | Takstingeniør |
|            | Christian Ødegaard | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1531 SULA | 73   | 6    |      | 2    | 386.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Mausavågvegen 17

### Hjemmelshaver

Holen Benedikte, Ødegaard Christian

### Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet. Det er lagt til grunn at pågående seksjonering av eiendommen fullføres og blir tinglyst.

### Eierandel

2 / 3

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

:  
Eiendommen er en boligseksjon i hovedetasje + loftsetasje i 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. Bygget er under seksjonering i to seksjoner.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger innenfor S4 i reguleringsplan for Mauseidvåg revidert 10.12.86. Regulert til sentrumsformål. Eiendommen er i kommuneplan avsatt til næring.

### Om tomten

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. 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 østvendt skråning, men selve tomte er i stor grad planert flat.

### Tinglyste/andre forhold

Det er godkjent seksjonering av bygget i 2 seksjoner, men ikke tinglyst enda, dette forutsettes fullført. Underetasje blir da en egen næringsseksjon, mens hovedetasje + loft blir en boligseksjon.



Siste hjemmelsovergang

År  
2024

Forsikring

| Selskap   | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------|----------|------|----------------|--------------|
| Fremtind  |          |      |                |              |
| Kommentar |          |      |                |              |

Kilder og vedlegg

| Dokumenter              |            |           |             |       |         |
|-------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring           | 22.10.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |            |           | Finnes ikke |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        |            |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                    |            |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no             |            |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer       |            |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Offentlige planer       |            |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Reguleringsplaner       |            |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart          |            |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               | 30.06.2010 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Oppdelingsbegjæring     |            |           | Gjennomgått |       | Nei     |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 23.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/CM4909>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Verditakst

Næringsseksjon i underetasje  
Mausavågsvegen 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 Sammen drag

---

### 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 utvidelsespotensial.

#### 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, taktekking 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, avkastningsverdiberegning markeds kunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

#### Kunde/rekvirent

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

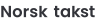
23.10.2025



Frode Mauren

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

Kommune: 1531 SULA KOMMUNE



## 3 Eiendom og bygninger

### Beskrivelse av område

#### Områdebeskrivelse

Mausavågvegen 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

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

---

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| <b>Totalt areal</b> | <b>386m<sup>2</sup></b> |
|---------------------|-------------------------|



### 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. Forblendet 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 tomta 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 Mausavågevegen

#### **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 nettokapitalisering 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 %  |                   |        |
| Nominelt avkastningskrav | 12.55 % |                   |        |
| - Inflasjon              | 2.00 %  |                   |        |
| Realavkastningskrav      | 10.55 % |                   |        |

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      |
| Sum           | 1 483         | 334       | 1 149        | 636     |

### Terminalverdi

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Netto kontantstrøm i 2035 | 126   |
| Exit yield                | 10.5% |
| Nominell terminalverdi    | 1 198 |
| Nåverdi av terminalverdi  | 367   |
| + Nåverdi av kontantstrøm | 636   |
| Total verdi               | 1 003 |



#### 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<br>Kombinasjonsbygg   | 21.03.2024 | 8 200 000 | 880   | 9 318               |
| Solavågsvegen 102<br>Kombinasjonsbygg | 07.08.2025 | 3 200 000 | 463   | 6 911               |
| Gøta 15<br>Logistikk/lager            | 28.01.2025 | 1 100 000 | 1 595 | 690                 |
| DAlvegen 2<br>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 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.

## 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 tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

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

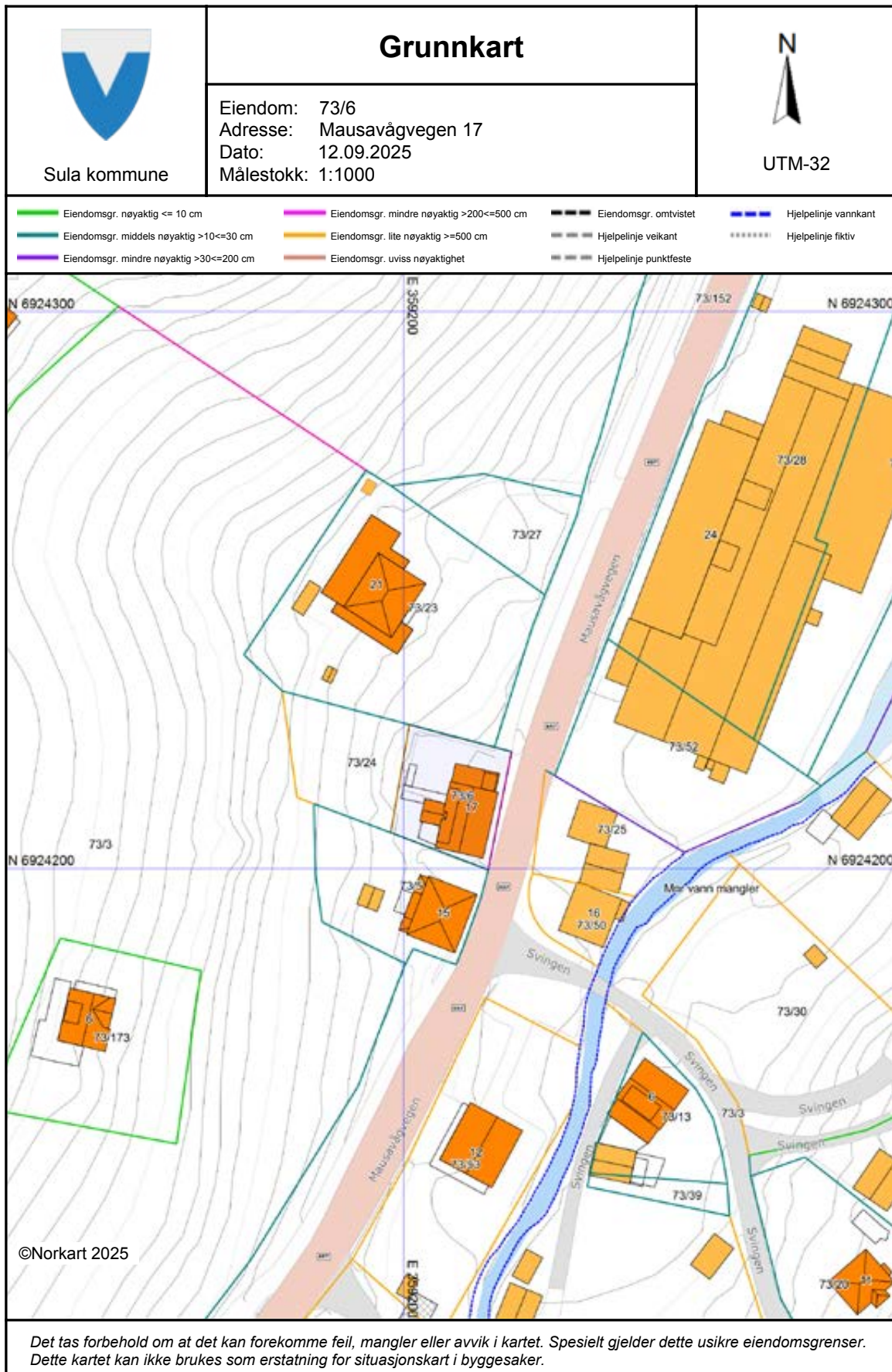
922 36 850



møretakst



[mintekst.com](http://mintekst.com)







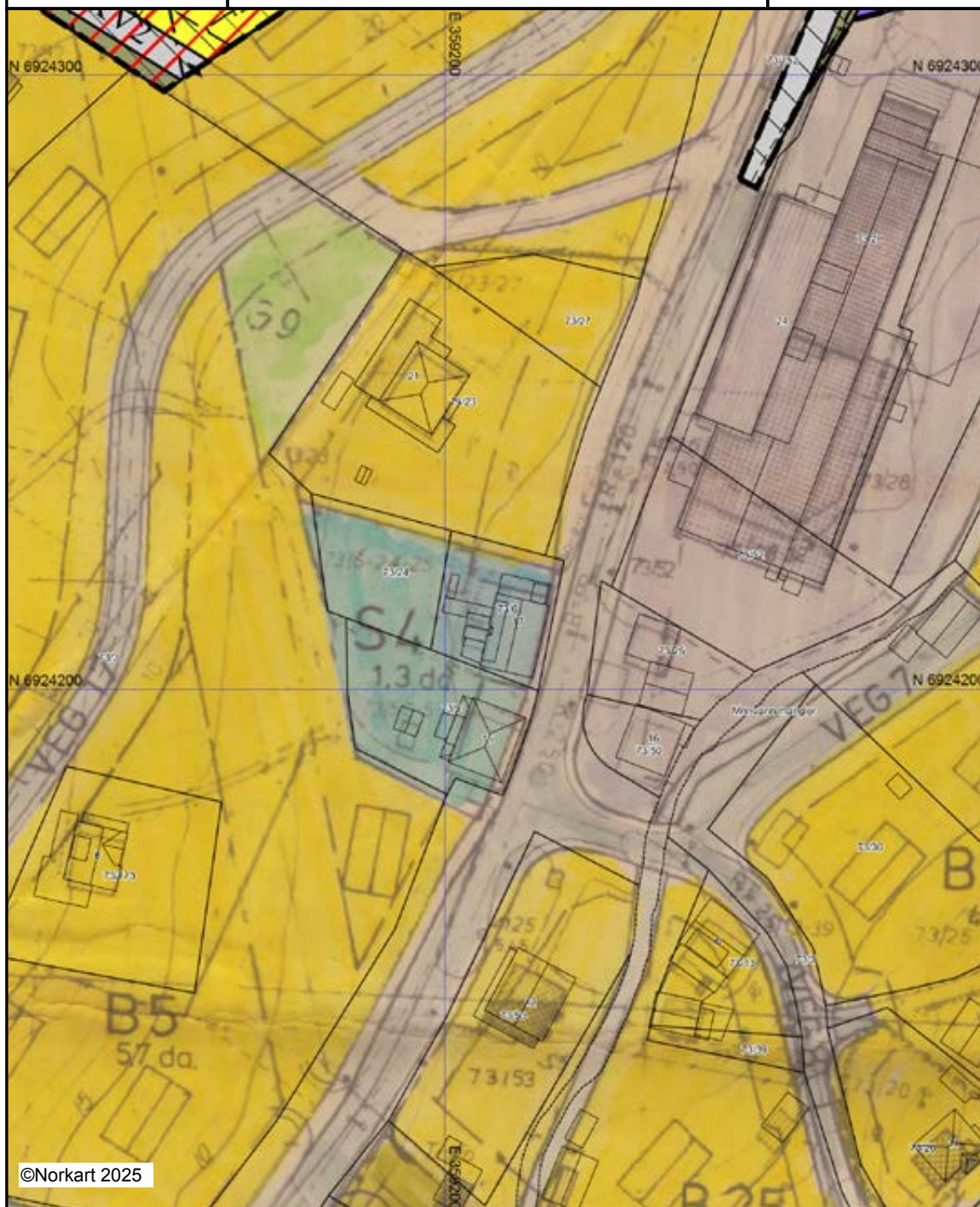
Sula kommune

## Reguleringsplankart

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.

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

-  Bustader - konsentrert småhus
-  Næringsbygninger

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

-  Veg
-  Køyreveg
-  Annan veggrunn - grøntareal

### Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgsp.)
-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense
-  Støysonegrense

### Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggjēgrense
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift breidde





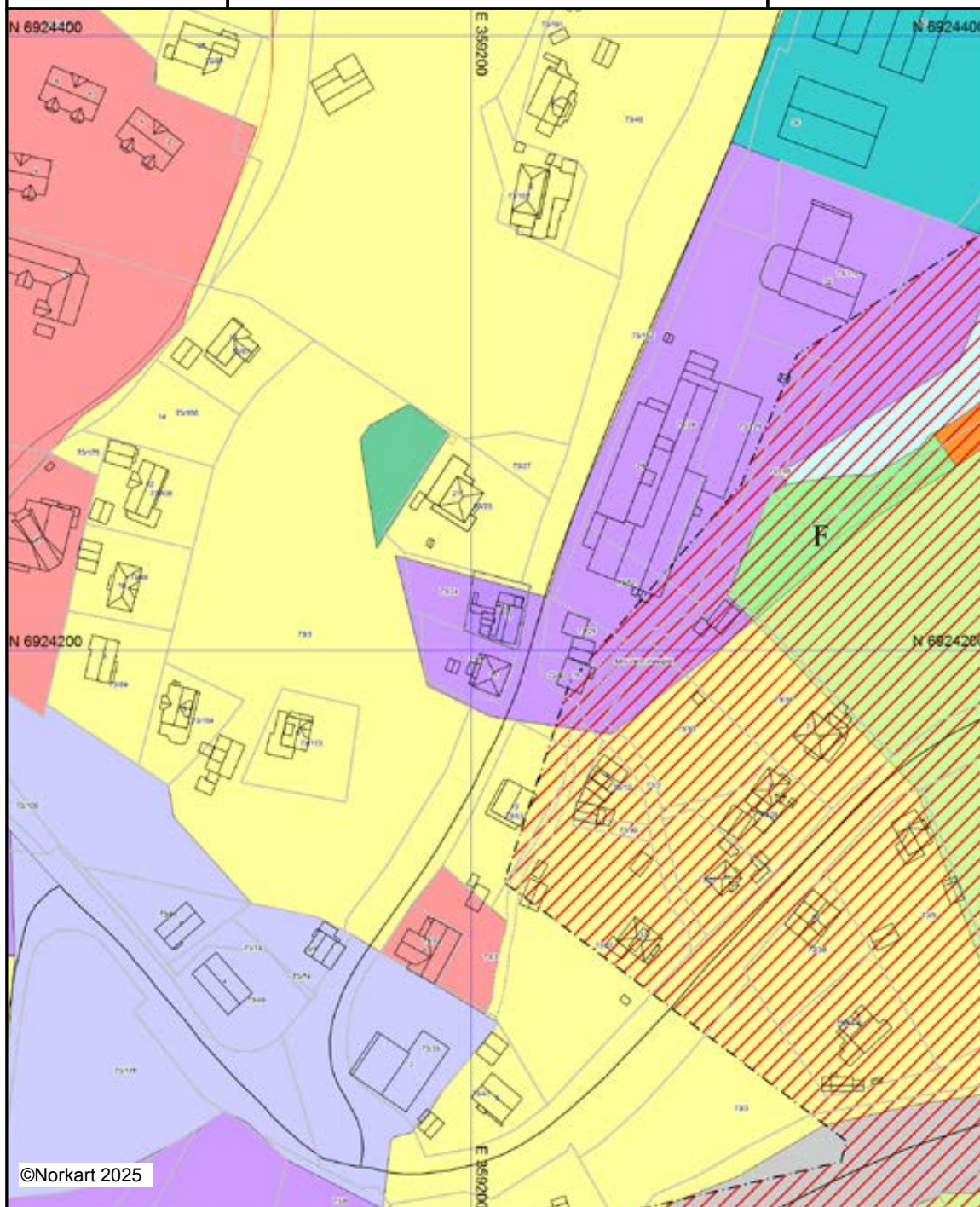
Sula kommune

## Kommuneplankart

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



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.

## Tegnforklaring

|                                                                                     |                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)</i>                                    |                                                 |
|    | Bustader - noverande                            |
|    | Forretningar - noverande                        |
|    | Offentleg eller privattjenesteyting - noverande |
|    | Næringsbygningar - noverande                    |
|    | Andre typar bygningar og anlegg - noverande     |
|    | Uteopphaldsareal - noverande                    |
| <i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>                                     |                                                 |
|    | Køyreveg - noverande                            |
| <i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)</i>                                      |                                                 |
|    | Frømråde - noverande                            |
| <i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv</i>                                |                                                 |
|    | Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir |
| <i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>                                      |                                                 |
|    | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar   |
|    | Småbåthamn - noverande                          |
| <i>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)</i>                                       |                                                 |
|    | Faresone - Ras- og skredfare                    |
| <i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i>                                  |                                                 |
|    | Faresonegrense                                  |
| <i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>                                      |                                                 |
|    | Planområde                                      |
|    | Grense for arealformål                          |
|    | 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.

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

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

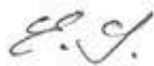
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

6030 Langevåg den 10-10-85



Rolf-Magnus Sundgot

bygningssjefen

  
 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.



# SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Eivind Skjong  
Arkivsaksnr.: 10/358 - 13

Arkiv: 73/6

## GNR 73 BNR 6 - OLAV STOKKEREIT - GODKJENNING AV MINDRE FASADEENDRING MED SKIFTE AV BORDKLEDNING OG VINDU SAMT INNVENDIGE LETTVEGGAR

**Utval:**  
Delegert frå det faste utvalet for plansaker

**Møtedato:**  
08.02.2011

**Saksnr.:**  
018/11

*Kva slags tiltak/bygg:* Fasadeendring/Kombinert busrad/forretningsbygg  
*Gnr/Bnr:* 73/6  
*Byggestad:* Mausavågvegen 17 MAUSEIDVÅG  
*Tiltakshaver:* SunnRent A/S v/Olav Stokkereit

### Vedtak:

- Med heimel i plan- og bygningslova pbl. § 86 a) vert melding av 29.06.10 om rehabilitering av bygningen på eigedomen gnr.73 bnr.6 godkjent.
- Eigedomen gnr.73 bnr.25 på austsida av Mauseidvåvegen er regulert til industri. Det vert ikkje gitt løyve til å opparbeide dette arealet til parkeringsplassar for eigedomen gnr.73 bnr.6 sin bruk.
- Då denne søknaden gjeld reint vedlikehald og oppussing av eksisterande bygning til same bruk som tidlegare og då det ikkje blir godkjent parkeingsplassar utover det som er i dag ser vi på merknadar frå naboar som imøtekomne.

**Grunngjeving:** Tiltaket medfører ikkje søknadspliktig bruksendring i høve tidlegare bruk av eigedomen.

### MERKNADER

- Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande regler.
- Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet bort, med mindre det er søkt fornya innan fristen. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar opp i lengre tid enn 2 år, jf. plbl § 21-9, 1. ledd.
- Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn løyvet legg til grunn. Dersom ein ønskjer å endre tiltaket i forhold til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om endring av løyvet. Endringa må vere godkjent før den blir gjennomført.
- Det må førast nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot regel gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

- Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen både av den opprinnelege og den nye tiltakshavaren, jf. plbl § 23-2.

## **SAKSOPPLYSNINGAR:**

### **Søknaden:**

Viser til melding av 29.06.10, journalført 30.06.10 (komplett 04.08.10), om mindre fasadeendring med skifte av bordkledning og vindu, samt innvendige lettveggar.

### **Gjeldande plangrunnlag:**

For området er det utarbeidd stafesta reguleringsplan for Mauseidvåg.

Tomta er frådelt i samsvar med denne.

Reguleringsformål: Forrtening . Utnyttingsgrad for denne tomte er: Ikkje gitt.

### **Byggetomta/Avkøyrsl:**

Offentleg vassleidning er tilknytt.

Offentleg spillvassleidning er tilknytt.

Tomta har avkøyrsl frå fylkesveg.

Løyve til avkøyrsl er gitt.

### **Ansvar og kontroll:**

Ordinært vedlikehaldsarbeid som omsøkt kan utførast av tiltakshavar og krev ikkje ansvarlege føretak. Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for at tiltaket tilfredsstiller gjeldande forskrifter og byggereglar.

### **Merknadar og protester:**

Det ligg føre merknad av 14.07.10 frå Atle Måseidvåg, Annelise Flygind, Alexander Måseidvåg og Katrin Måseidvåg.

Dei meiner søknaden er ufullstendig og mangelfull og at det ikkje kjem tydeleg fram om det er hyblar eller leiligheiter det vert søkt om. Dei meiner også at tilkomst og parkering heller ikkje er tilfredsstillande og det ligg ikkje føre plan om utbetringar i søknaden.

### **Ansvarleg søkar/Tiltakshavar sine kommentarar til merknadane:**

Merknaden vart oversendt søkar/tiltakshavar den 15.07.10 til evt. uttale. Tiltakshavar har i e-post av 04.08.10 gjort greie for tiltaket og viser mellom anna til at den opprinnelege søknaden om bruksendring til hyblar er trekt. Han viser til at då han kjøpte huset var 1. etg. utleigd til firmaet Industri og Skipselektro med tilhøyrande bilpark, medan det i andre og tredje etasje var bebodde leiligheiter.

Når det gjeld parkeringsareal så viser han til at det er 3 parkeringsplassar i bakgården på 73/6 og at der også er to garasjer på 73/25 (som han også eig) pluss parkering framom og bakom lagerhus.

Det vert til slutt opplyst at Sunnrent på sikt ønsker å sende melding om riving av lagerbygg og opprette fleire parkeringsplassar og at dei ønsker å nytte 1. etg. til lager og kontor.

### **Byggesak- og oppmålingsavdelinga sine kommentarar til merknadane:**

Av nabovarsel vedlagt den opprinnelege byggemeldinga av 03.03.10 gjekk det fram at det vart søkt om bruksendring av næringsarealet i underetasjen (kjeller) til bueining, hyblar.

Etter samtaler med tiltakshavar den 14.05.10 på vårt kontor vart det opplyst at han berre ville utbetre huset og bruke det til bustad. Etter det som går fram av e-post av 04.08.10 frå

tiltakshavar er søknaden om bruksendring trekt og erstatta av melding av 29.06.10 om tiltak etter pbl. § 86 a). Dette omfattar oppussing av huset samt mindre endring av innreiing ved justering av nokre lettveggar. Tvilsspørsmåla frå naboane om føremålet med tiltaket synest difor å vere avklara.

**Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:**

I brev av 15.07.10 der vi oversende nabomerknader til evt. uttale vart det også gjort merksam på at 3-vekesfristen for vår behandling ikkje gjeld når det ligg føre klage på meldinga og at tiltaket ikkje kan setjast i verk før klagen er behandla.

Ut frå det som går fram av melding av 29.06.10 skal bygninga oppussast med nye vindu og ny bordkledning samt at det blir justert litt på interne lettveggar i leiligheitene. Det skal ikkje endrast på antal leiligheiter og underetasjen skal nyttast til kontor/lager i samsvar med tidlegare bruk. Ut frå dette vurderer vi tiltaket å ligg innafor reglane for melding etter pbl. § 86 a. Vi oppfatter det difor slik at naboen sitt grunnlag for klage fell bort når det gjeld bruken av bygget.

Når det gjeld opplysningane i e-post av 04.08.10 om mellom anna parkeringstilhøva finn vi grunn til å vise til at eigedomen er godkjent for berre to leiligheiter pluss ei brukseining for forretningsdrift. Denne bruken skriv seg tilbake i tid før Mauseidvågen vart regulert og med grunnlag i ei anna trafikkmengd på fylkesvegen enn i dag. Avkøyrsla frå eigedomen er svært uoversiktleg og burde vore avstengt. Disponering av eigedomen på ein måte som medfører auka trafikk vil såleis krevje utvida avkøyrslsløyve frå vegsjefen i Møre og Romsdal. Dette vil også gjelde for ein endra/utvida bruk av eigedomen gnr.73 bnr.25 på motsett side av vegen og som har same eigar. Dette arealet er regulert til industri og skal etter reguleringsplanen ikkje ha direkte tilkomst frå fylkesveg 657, men leiast inn på regulert Veg 8. Etablering av parkeringsplassar for eigedomen gnr.73 bnr.6 vil difor krevje søknad om dispensasjon frå reguleringsplan og søknad om avkøyselsløyve frå vegsjefen.

Ut frå ovannemnde kan dei i e-post av 04.08.10 omtalte parkeringsplanane ikkje godkjennast.

Utbetringsarbeida slik dei går fram av melding av 29.06.10 kan godkjennast som mindre tiltake på bebygd eigedom etter pbl. § 86 a).

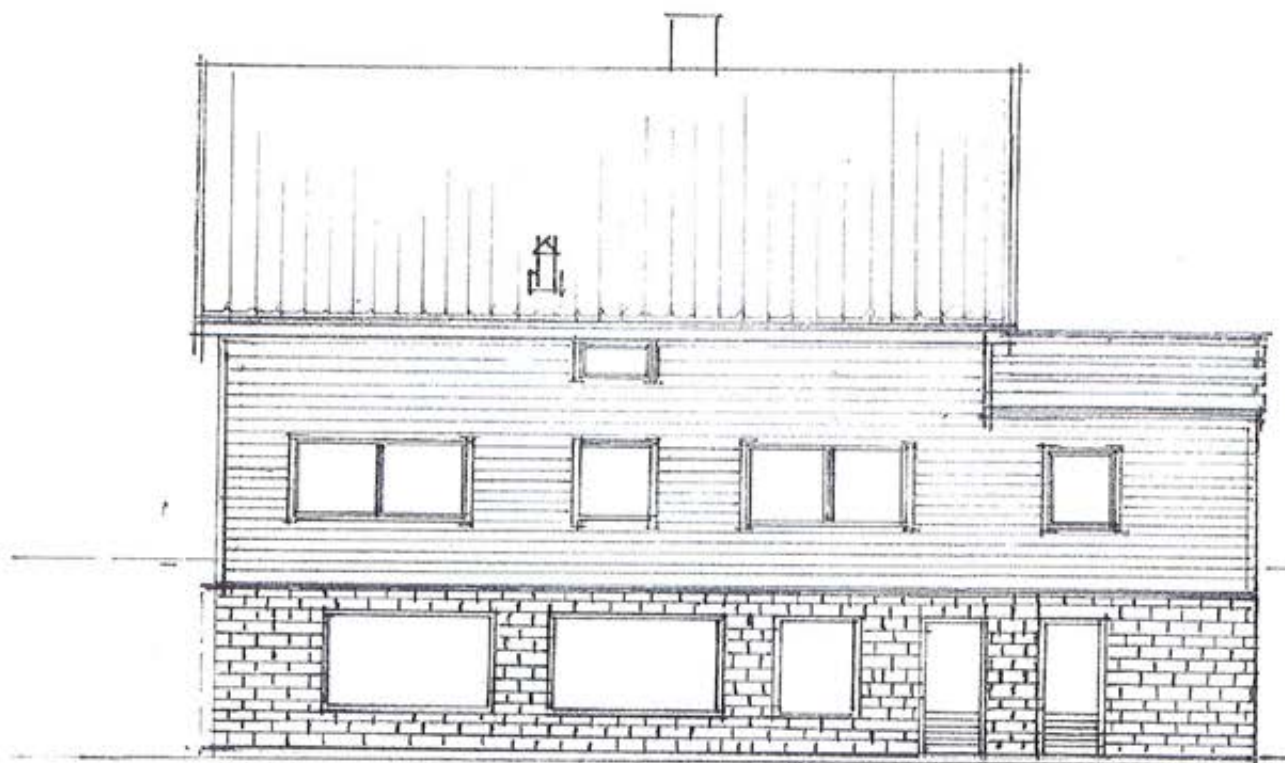
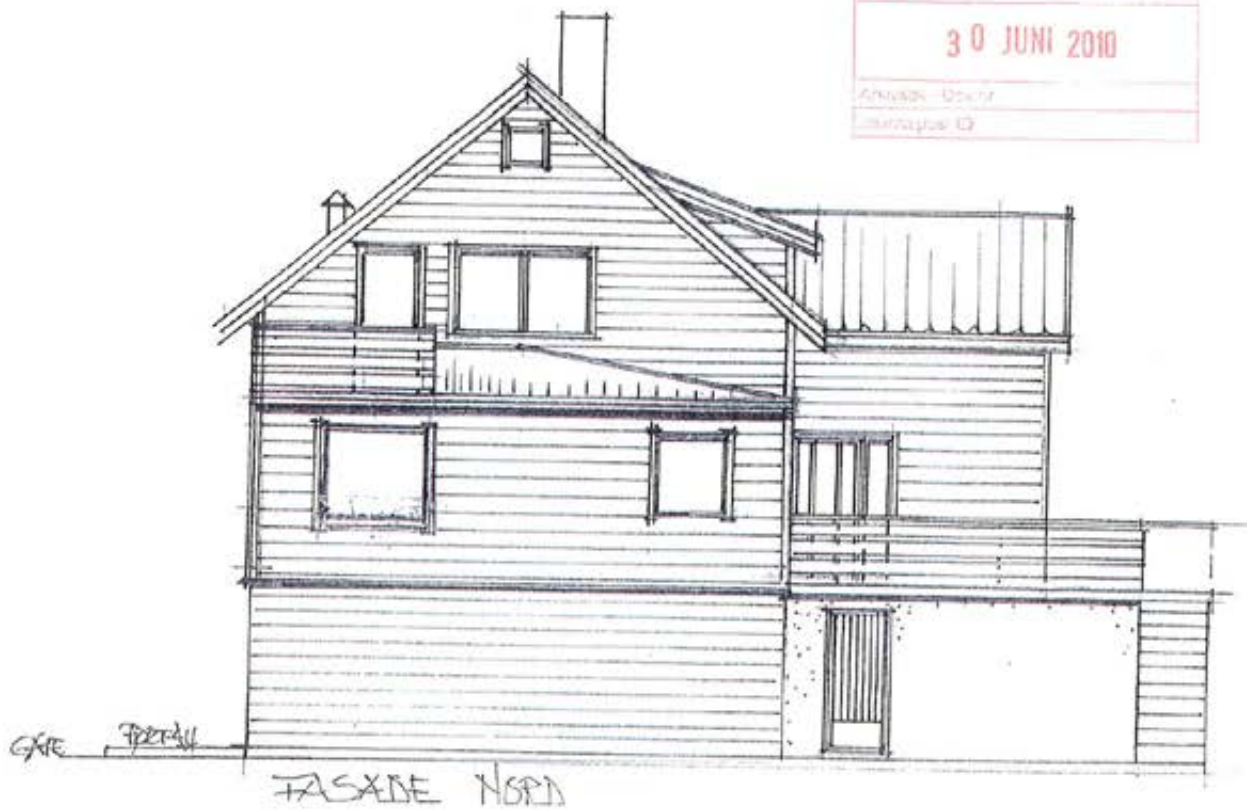
**Vedtak til:**

Atle Måseidvåg  
Alexander Måseidvåg  
Anne Lise Flygind  
Katrinn Måseidvåg  
SunnRent A/S v/ Olav Stokkereit

30 JUNI 2010

Ansvar: Utval  
Møtested: Q

E-1



BOLIGFØRRETTING - BLM 73 BNR 6-24-25

JUSTISKE FASADEREGNINGER 2010

MÅSTOK 1:100

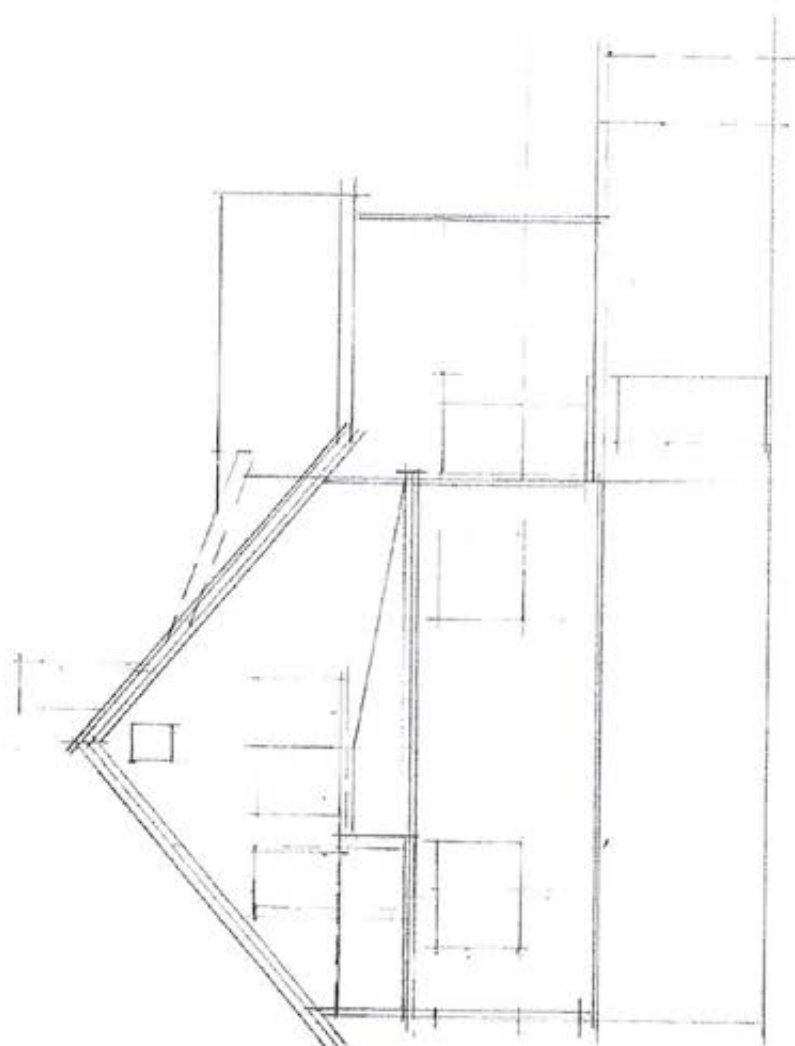
E-2





|                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  SULA KOWALEWSKI |
| <b>30 JUNI 2010</b>                                                                                |
| Amesek - Döner                                                                                     |
| Journalist ID                                                                                      |

E-3





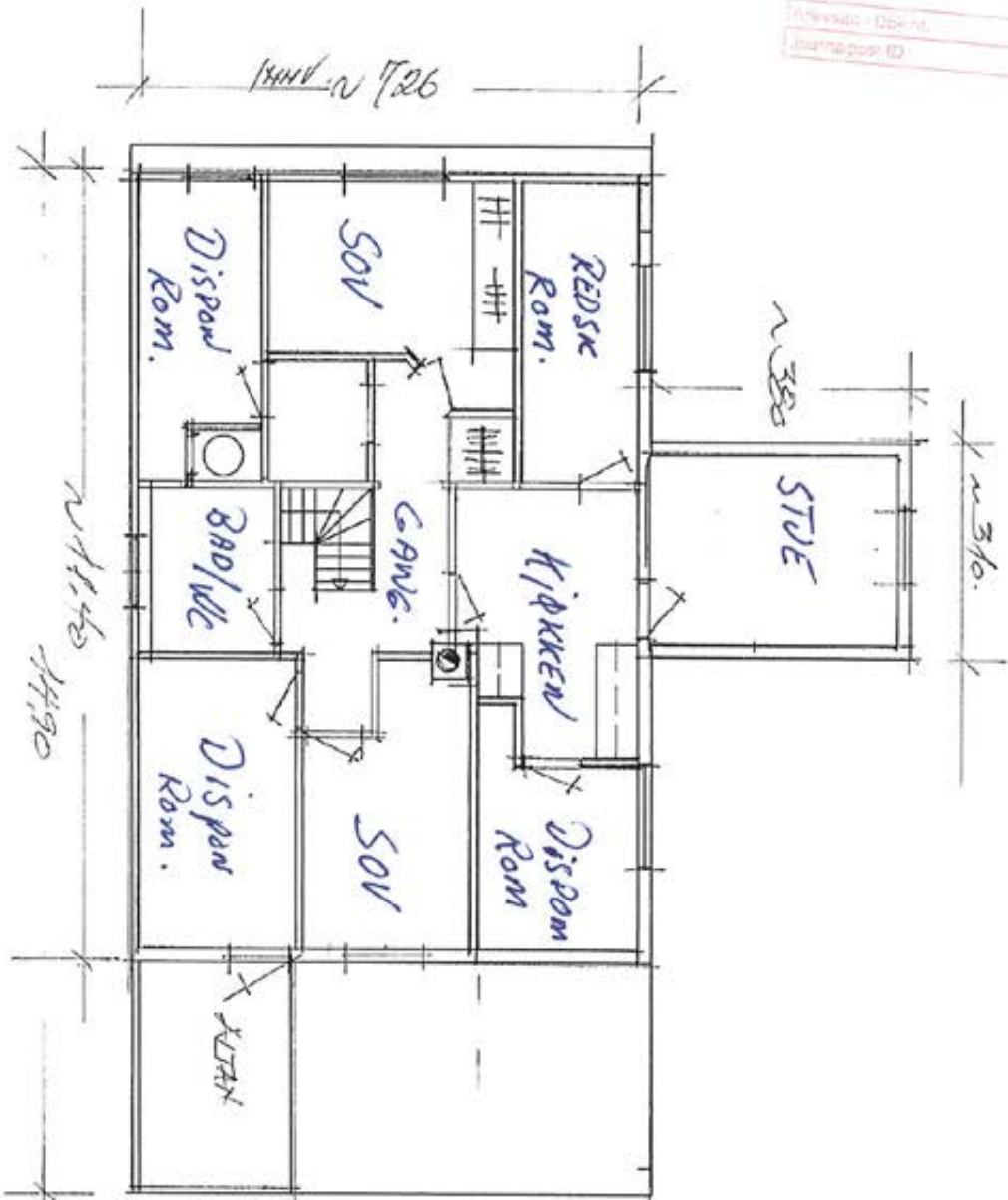
30 JUNI 2010

Sheet No. 10  
Drawing ID



TEMPERATURE  
MEASUREMENTS  
FOR THE PLAN

TRANSITION  
2 ERS PLAN  
CA. 1:100



(KB)

KONFERENSSER  
TAKES BESONNEN  
AN DER  
TIEFEN WAND

TEINSIPSTIGE  
LOFTPLAN  
M 1:100  
210

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      | VÅGSHEIM   | Beregnet areal          | 386.3            |
| Etablert dato  | 24.10.1906 | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 04.04.2024 | Historisk arealkilde    | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld          | 0.06       | Antall teiger           | 1                |
| Bruk av grunn  |            |                         |                  |
| Arealmerknader |            |                         |                  |

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

|                                  |                         |                             |                           |                       |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
| Skylddeling<br>Skylddeling       | 24.10.1906              |                             |                           | 73/3, 73/6            |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

|              |           |           |   |        |            |              |
|--------------|-----------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Type teig    | X         | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
| Eiendomsteig | 6924212.7 | 359208.26 | 0 | Ja     | 386.3      |              |

Tinglyste eierforhold

|                                    |                           |                                        |                    |
|------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|--------------------|
| Navn<br>ID                         | Rolle<br>Andel            | Adresse<br>Poststed                    | Status<br>Kategori |
| ØDEGAARD CHRISTIAN<br>F200379***** | Hjemmelshaver (H)<br>7/10 | NEDRE BOGNESET 19<br>6016 6016 ÅLESUND | Bosatt (B)         |
| HOLEN BENEDIKTE<br>F281085*****    | Hjemmelshaver (H)<br>3/10 | NEDRE BOGNESET 19<br>6016 6016 ÅLESUND | Bosatt (B)         |

Adresse

Vegadresse: Mausavågvegen 17

Adressetilleggsnavn:

|            |                 |           |               |
|------------|-----------------|-----------|---------------|
| Poststed   | 6036 MAUSEIDVÅG | Kirkesogn | 08040501 Sula |
| Grunnkrets | 204 Mauseidvåg  | Tettsted  | 6025 Ålesund  |
| Valgkrets  | 1 Solevåg       |           |               |

Bygg

|    |            |     |                                       |                  |      |
|----|------------|-----|---------------------------------------|------------------|------|
| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                  | Bygningsstatus   | Dato |
| 1  | 180336400  |     | Annen boligbygg.(sek. reindrift (199) | Tatt i bruk (TB) |      |

1: Bygning 180336400: Annen boligbygg.(sek. reindrift (199), Tatt i bruk

Bygningsdata



|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          | 100 |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 160 |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 260 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering           | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   | 1   |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus     | Dato       | Reg.dato   |
|--------------------|------------|------------|
| Tatt i bruk        |            | 13.09.2007 |
| Endre bygningsdata | 27.01.2021 | 27.01.2021 |
| Endre bygningsdata | 23.02.2021 | 23.02.2021 |

### Bruksenheter

| Type            | Adresse          | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-----------------|------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig           | Mausavågvegen 17 | H0101    | 73/6    | 90  | 0   | 0   | 0  | Kjøkken        |
| Annet enn bolig | Mausavågvegen 17 | U0101    | 73/6    | 80  | 0   | 0   | 0  |                |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 1           | 90        | 80        | 170     | 0         | 0         | 0       |
| U01    | 0           | 10        | 80        | 90      | 0         | 0         | 0       |

## 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!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



## 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 eiendom (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-antennor 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. AVTREKKSIFTER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | Kr 7 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | Kr 15 500 |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |           |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0192/25

Adresse: Mausavågvegen 17, 6036 MAUSEIDVÅG, gnr. 73,  
bnr. 6 i Sula kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 45050453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.10.2025

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON





## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)