



TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Myhretunet 12

6230 SYKKYLVEN

Matrikkel	Gnr 15: Bnr 196, 198
Kommune	1528 SYKKYLVEN KOMMUNE
Byggear	1997
Befaringsdato	18.08.2026
Takstingeniør	Roger Birkeland
Oppdragsnummer	21
Referansenummer	STX6WYL5
Rapportdato	01.09.2026

2
TG3

7
TG2

17
TG1

0
TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
120 000 - 350 000

Vurdert markedsverdi
kr 2 800 000

BRA-i
105 m²

BRA-e
5 m²

BRA-b
0 m²

TBA
8 m²

§ 1-6. Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

TAKSTINGENIØR

Roger Birkeland
roger@moretakst.no
Tlf. 90134242

AUTORISERT FORETAK

Birkeland Taksering AS
Org.nr 980590666

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	3
1.1 - Sammendrag	3
1.2 - Spesielle forhold	3
1.3 - Oppdragets mandat	3
1.4 - Oppdrag	4
2 - Eiendom og bygninger	6
2.1 - Beskrivelse av område	6
2.2 - Eiendommer	6
2.3 - Bygninger	6
3 - Tilstandsrapport	11
3.1 - Oppsummering	11
3.2 - Myhretunet 12	12
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	19
3.4 - Branntekniske forhold	21
3.5 - Lovlighetsmangler	21
4 - Verdivurdering	22
4.1 - Oppsummering	22
4.2 - Festeavgift	22
4.3 - Teknisk verdi	22
4.4 - Sammenlignbare objekter	23
5 - Forutsetninger	24
6 - Ansvarlig takstingeniør	27
7 - Versjoner av rapporten	28

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Eiendommen og bebyggelsen

Myhretunet 12 ligger sentralt i Sykkylven, med kort avstand til sentrum, daglige servicetilbud, skoler, barnehager, kollektivtransport samt idretts- og kulturtilbud. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og er opparbeidet med asfaltert biloppstillingsplass, plenarealer og noe beplantning. Boligen er oppført i bindingsverkskonstruksjon uten kjeller, med støpte fundamenter og støpt plate på grunn. Den har et boligareal på ca. 105 m², veranda på ca. 8 m², utebod på ca. 5,5 m² og disponerer parkeringsplass på ca. 13 m² i felles carportbygg. Boligen har i hovedsak standard fra byggeåret, med blant annet trekonstruksjoner, liggende bordkledning, betongstein på yttertak, trevinduer med 2-lags energiglass, vinylbelegg og varmekabler i deler av gulvene.

I tillegg har seksjonen en eierandel på 1/5-del av gnr/bnr 15/196 som er fellesareal med carportbygg og veier i området.

Tilstandsvurdering

Tilstanden er i all hovedsak standard fra byggeår, med innvendige overflater som er om lag 30 år gamle. Det er registrert stedvise skader og slitasje på tapet, noe utvendig overflateslitasje og kondensmerker samt avskalling på et Velux-vindu. Varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg er fra byggeåret, og fremtidig funksjon er derfor usikker. Det er registrert spor etter gnagere i raftekott, og nærmere undersøkelser samt nødvendige tiltak anbefales. Bad/vaskerom har vanntette sjikt fra 1997 som har overskredet erfaringsbasert funksjonstid. Det er også begrenset tilgang til sluk, mangelfull tetting rundt enkelte rørgjennomføringer og manglende silikontetting ved dørstokk. På taket er det registrert fuktskader ved pipe, hull i undertaket, mosegroing og enkelte sprukne takstein. Nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes, med oppgitte kostnadsanslag på ca. kr 100 000–250 000 for våtrommet og ca. kr 20 000–100 000 for takrelaterte tiltak. Utebod og carport er kun enkelt beskrevet og er ikke omfattet av full tilstandsvurdering.

1.2 Spesielle forhold

Det er forkjøpsrett for medlemmer av Sykkylven Buspareklubb. Beboere i Myhretunet må være fylt 40 år.

Festetomt.

1.3 Oppdragets mandat

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025

1.4 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Judith Harstad

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Verdi

kr 2 800 000

Dato verdsetting

27.08.2026

Befaringsdato

18.08.2026

Tilstede på befaringen

Roger Birkeland

Takstingeniør

Roger Birkeland

roger@moretakst.no

Tlf. 90134242

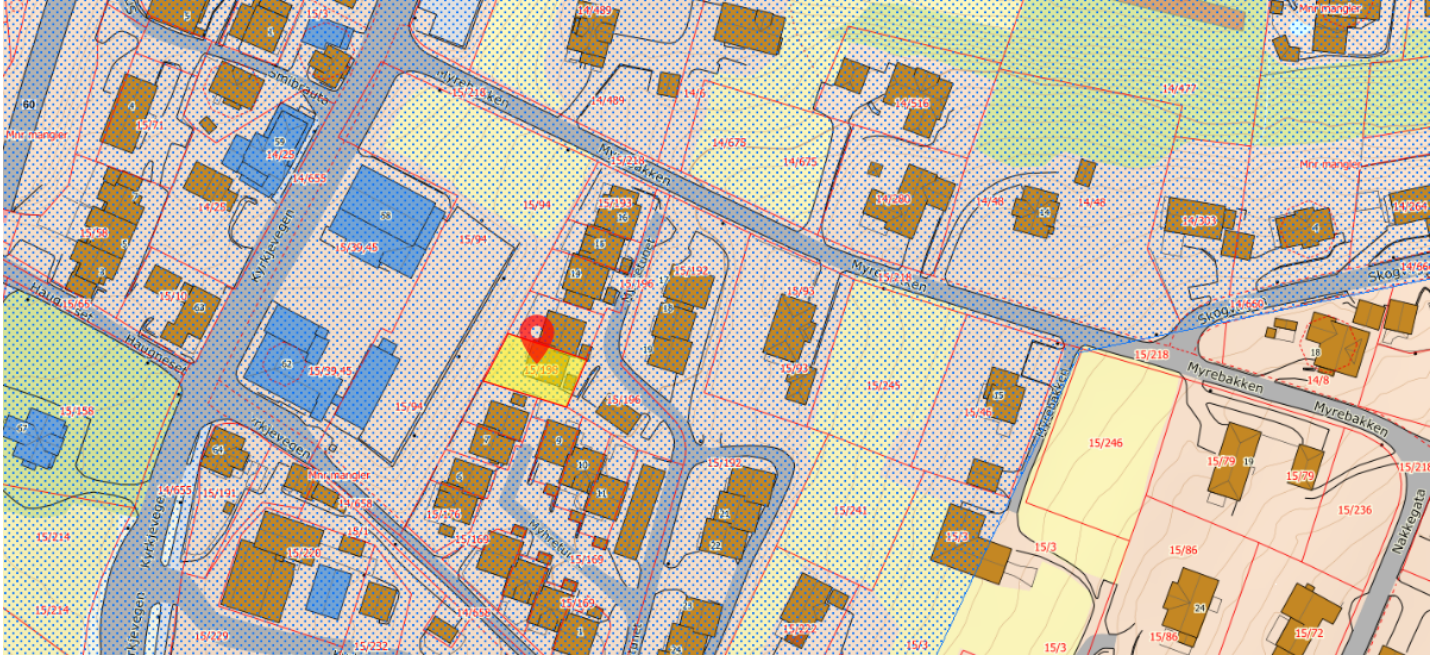
01.09.2026



Roger Birkeland

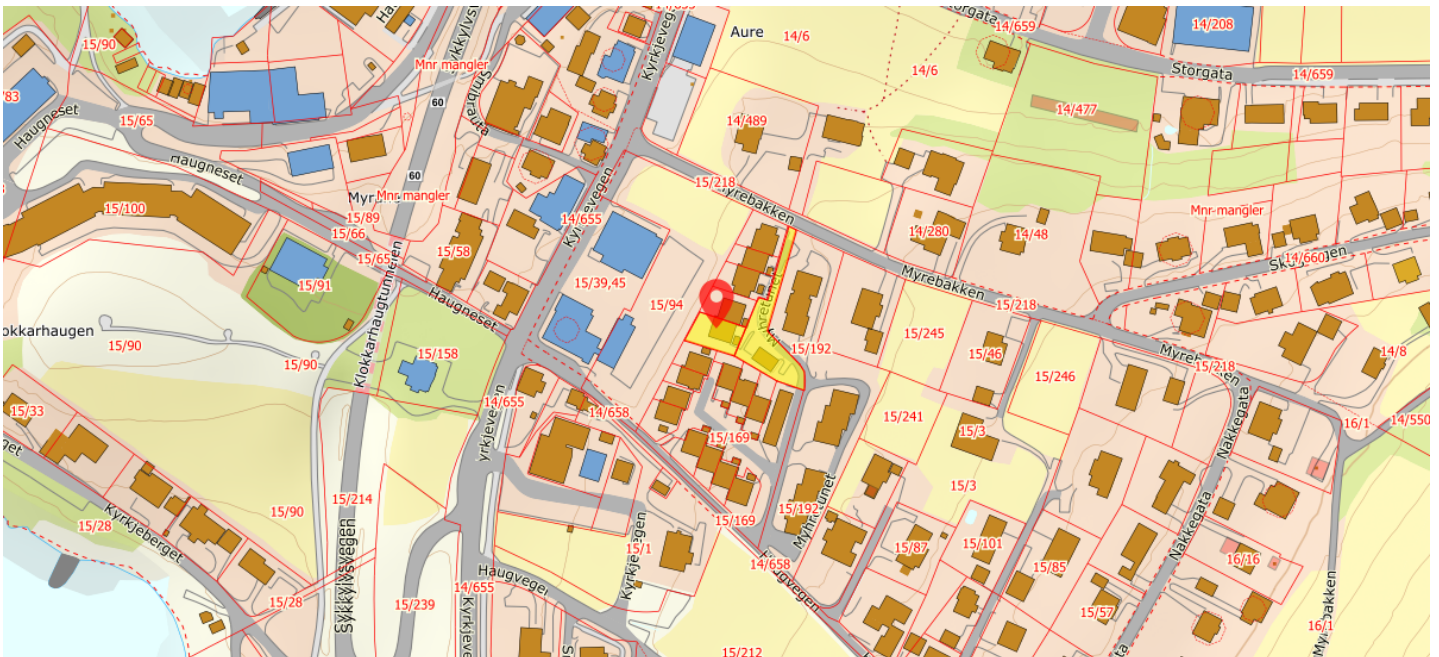
(Oppdrag: 8911f9e7-c61e-495f-8a72-f531927395da - version 1)

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde med marin avsetning.



Kilder: Kartverket, NVE

 Aktsomhetsområde



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Myhretunet 12 ligger sentralt i Sykkylven, og nærområdet består i hovedsak av boligbebyggelse, med kort avstand til Sykkylven sentrum og daglige servicetilbud som dagligvarebutikker, apotek og lege. Det er også nærhet til barneskule, ungdomsskule, videregående skole og flere barnehager. Området har god bussforbindelse, og det finnes idretts- og kulturtilbud samt gode muligheter for tur- og friluftaktiviteter i kommunen.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1528 SYKKYLVEN	MYHRE BÅRD MAGNE	1/3
Gårdsnummer	15	MANDAL MARIANNE MYHRE	1/3
Bruksnummer	196	VELLE GRETA MYHRE	1/3
		MYHRETUNET SAMEIGE	1/1
		Eierform	Festetomt
		Tomteareal	768.6 m²

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1528 SYKKYLVEN	MYHRE BÅRD MAGNE	1/3
Gårdsnummer	15	VELLE GRETA MYHRE	1/3
Bruksnummer	198	HARSTAD JUDIT	1/1
		MANDAL MARIANNE MYHRE	1/3
		MYHRETUNET SAMEIGE	1/1
		Eierform	Seksjon
		Tomteareal	338.6 m²

Totalt tomteareal	1107.2 m²
-------------------	-----------

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal	110 m²	Sum TBA	8 m²
Sum BRA-i	105 m²	Sum BRA-e	5 m²
Sum BRA-b	0 m²		

2.3.1 MYHRETUNET 12

Tomannsbolig, vertikaldelt

Myhretunet 12
6230 SYKKYLVEN

Byggeår: 1997



2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Kort bygningsbeskrivelse

Boligen i Myhretunet 12, Sykkylven, er oppført ca. 1997 og har et areal på ca. 105 m². Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon på støpte fundamenter, med støpt plate på grunn og ringmur av betong. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og har blant annet asfaltert biloppstillingsplass, plenarealer, beplantning og utebod.

Utvendig konstruksjon

Ytterveggene er utført i bindingsverk med liggende bordkledning. Vinduer og verandadør er av tre med 2-lags energiglass. Ytterdør er av treverk. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte A-takstoler i treverk. Yttertaket er tekket med betongstein over undertak av brett-ex eller tilsvarende, med sløyfer og lekter av treverk. Det er montert pipehatt og stigetrinn til pipe. I loftsetasjen er det Velux-vindu med 2-lags energiglass. Boligen har veranda på ca. 8 m², oppført i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk av treverk. Det er forstøtningsmur av naturstein på fellesareal.

Innvendige konstruksjoner og overflater

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag, mens første etasje har støpt plate på grunn. Innvendige vegger er hovedsakelig tapetsert, og himlinger er utført med takessplater. Gulvene har i hovedsak vinylbelegg. Det er varmekabler i de fleste gulv i første etasje.

Kjøkkenet har laminatinnredning med malte, slette fronter, laminat benkeplate, dobbel oppvaskkum og ventilator over komfyr.

Bad/vaskerom og tekniske installasjoner

Bad/vaskerom har vinylbelegg og varmekabler på gulv samt våtromstapet på vegger. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, servant med underskap, skyllekar, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk i himling.

Innvendige vannledninger er utført i kobber, og avløpsledninger er av plast. Varmtvannsberederen er på 200 liter. Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

Ildsted

Det er elementpipe og vedovn i stuen.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1997

Byggeår utifra opplysninger fra Ambita Infoland.

2.3.1.3 AREAL

1. etasje		TBA: 8 m ²	Sum BRA: 80 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Kjøkken, Entré, Gang, 2 soverom, Bad/vaskerom, Stue, Trapperom		80 m ²
Loftsetasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 25 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Loftstue, Soverom		25 m ²

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Myhretunet 12 ligger sentralt i Sykkylven, og nærområdet består i hovedsak av boligbebyggelse, med kort avstand til Sykkylven sentrum og daglige servicetilbud som dagligvarebutikker, apotek og lege. Det er også nærhet til barneskule, ungdomsskule, videregående skole og flere barnehager. Området har god bussforbindelse, og det finnes idretts- og kulturtilbud samt gode muligheter for tur- og friluftaktiviteter i kommunen.

Eiendommen er regulert til boligformål.

2.3.2 UTEBOD

Utebod

Myhretunet 12
6230 SYKKYLVEN

Byggeår: 1997



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Utebod på ca 5,5 m² med støpt plate på grunn, yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med betongstein, inngangsdør av treverk. Innlagt strøm. Tilleggsbygningen omfattes ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bygningen er derfor kun enkelt beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering.

2.3.2.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1997
Tegninger.

2.3.2.3 AREAL

1. etasje	TBA: 0 m ²	Sum BRA: 5 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e) Bod		5 m ²

2.3.3 CARPORT

Carport

Myhretunet 12
6230 SYKKYLVEN

Byggeår: 1997



2.3.3.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Boligen disponerer parkeringsplass på ca 13 m² i felles carportbygg, ikke målbart areal grunnet åpen konstruksjon. Det er støpt plate på grunn, yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig, dels fasadeplater. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med betongstein. Innlagt strøm.

Tilleggsbygningen omfattes ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bygningen er derfor kun enkelt beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering.

2.3.3.2 AREAL

1. etasje	TBA: 0 m ²	Sum BRA: 0 m ²
Biloppstillingsplass på ca 13 m ² i felles carportbygg. Men ikke målbart areal pga åpen konstruksjon.		
Internt bruksareal (BRA-i) Carport		m ²

2.3.4 FELLESAREAL

Felles carportbygg, veier etc i området.

Byggeår: 1998

Myhretunet 12
6230 SYKKYLVEN

2.3.4.1 AREAL

Fellesarealet er 768,6 m². Festetomt.

2.3.4.2 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Seksjonen har en eierandel på 1/5-del av gnr/bnr 15/196 som er fellesareal med carportbygg og veier i området. Det er forstøtningsmurer av naturstein og asfalterte trafikkarealer. Dette vil være et fellesanliggende for sameiet.

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

MYHRETUNET 12

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

TG3
TG3

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys

A.3.22.2 Forstøtningsmurer

TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

A.2.13.1 Vannledninger

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

A.2.2.1 Overflater – Vegger og himling

A.2.2.2 Overflater – Gulv

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger

A.2.2.6 Innredning

A.2.4.2 Overflater – Gulv

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon

A.3.18.4 Skorsteiner over tak

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner

A.3.21.2 Fundamenter

A.3.21.3 Grunnmur

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1

A.3.22.3 Terrengforhold

TG1

A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)

A.2.10.1 Innvendige trapper

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

A.2.14.1 Radon

A.2.4 Andre rom (eksklusive spesialrom)

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak

A.3.21.1 Byggegrunn

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.2.10.1 Innvendige trapper

A.2.14.1 Radon

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner

A.3.22.2 Forstøtningsmurer

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 120 000 - 350 000

TG3

3.2 Myhretunet 12



Byggeår: 1997

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad/vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:

Bad/vaskerom med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromstapet på vegger. Dusjkabinett, toalett, servant med underskap, skyllekar, vv-bereder, opplegg for vaskemaskin, vannmåler. Det er mekanisk avtrekk i himling. Skyvedør til soverom.



TG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:

Utifra byggeår så er det smøremembran som tettesjikt under fliser på gulv. Det er våtromstapet fra byggeår som tettesjikt på vegger.

Vurdering/Avvik:

- Vanntett sjikt er fra byggeåret 1997 og har overskredet erfaringsbasert funksjonstid. Fremtidig funksjon er usikker på grunn av alder.
- Sluket har begrenset tilgjengelighet for periodisk rengjøring. Det er fast rør fra sluk i kabinett og ned i gulvsluk.
- Det er dårlig tetting rundt rørgjennomføringer i gulv og det mangler silikontetting i underkant av dørstokk.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vanntett sjikt fra 1997 har overskredet erfaringsbasert funksjonstid, og utskifting eller omfattende utbedring må påregnes i løpet av relativt kort tid. Det er økt risiko for lekkasje og skade på tilstøtende bygningsdeler.
- Sluket har begrenset tilgjengelighet for periodisk rengjøring og bør tilrettelegges for bedre adkomst, da dette vanskeliggjør vedlikehold og kan øke risikoen for tilstopping. Det bør monteres fleksibel slange mellom kabinettavløp og gulvsluk for å lettere kunne dra frem dusjkabinettet.

Kostnadsestimat: kr 100 000 - 250 000



TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er boret inspeksjonshull i vegg i soverom mot våtsone på bad. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.



A.2.10 - Innvendige trapper

HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler håndløper i innvendig trapp. Håndløper bør monteres for å redusere fallrisiko.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Beskrivelse:

Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i 1. etasje.

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG1 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført med kobberrør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført/rehabilitert. Stoppekran er montert i bad/vaskerom.

TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Det er avløpsrør av plast.

TG2 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Beskrivelse:

200 liter vv-bereder fra byggeår i bad/vaskerom.

Vurdering/Avvik:

- Varmtvannsberederen er fra byggeåret og har en alder på over 20 år, med usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Varmtvannsberederen er over 20 år og har usikker fremtidig funksjon. Jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting anbefales, da alderen medfører økt risiko for funksjonssvikt, lekkasje og behov for akutt utskifting.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG2 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensial på konstruksjoner. Det er observert noe muselort under isolasjon i raftekott.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelse og nødvendige tiltak mot gnagere for å avklare omfanget av eventuelle skader og hindre videre skade på konstruksjoner.

A.2.2 - Kjøkken - Kjøkken

TG1 A.2.2.1 - Overflater - Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er tapet på vegger. Takessplater i himling.

TG1 A.2.2.2 - Overflater - Gulv

Beskrivelse:

Det er vinylbelegg på gulv.

TG1 A.2.2.3 - Vann- og avløpsledninger

Beskrivelse:

Det er vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.

TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Beskrivelse:

Villavent ventilator over komfyr tilknytte mekanisk avtrekksvifte med styring av avtrekk på bad/vaskerom.

Vurdering/Avvik:

- Ventilator over komfyr er av eldre dato, og fremtidig funksjon er derfor usikker. Det anbefales å påregne utskifting.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ventilasjonsanlegget er av eldre dato, og funksjonen bør følges opp gjennom jevnlig observasjon og vedlikehold. Det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting på lengre sikt.

TG1 A.2.2.6 - Innredning

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning i laminat med malte, slette fronter. Det er ventilator over komfyr, laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:

Boligen har i all hovedsak standard fra byggeår og innvendige overflater er ca 30 år gamle.

TG2 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er tapet på vegger i 1. etasje og i loftsetasje.

Vurdering/Avvik:

Det er noe stedvis skader og slitasjer på tapet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Tapet med stedvise skader og slitasjer bør utbedres eller fornyes etter behov. Forholdet kan medføre redusert visuell kvalitet og videre slitasje.



TG1 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er vinylbelegg på gulv i 1. etasje og loftsetasje.

Det er varmekabler i de fleste gulv i 1. etasje.

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Det er elementpipe og vedovn i stue. Fra byggeår.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG1 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

Beskrivelse:

Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater

TG1 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Beskrivelse:

Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:

Vinduer av treverk med 2-lags energiglass.

Ytterdør av treverk. Verandadør av treverk med 2-lags energiglass.

Vurdering/Avvik:

Det er noe utvendig overflateslitasjer.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Det vil være påregnelig med generelt vedlikehold for å hindre videre slitasjer.

A.3.18 - Yttertak

TG1 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte A-takstoler i treverk-

TG3 A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Beskrivelse:

Yttertak er tekket med betongstein. Inspisert fra takstige til pipe. Lett-undertak av brett-ex e.l. med sløyfer og lekter av treverk.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert fuktskade i konstruksjonen. Det er fuktskader på undertak ved pipe, og det er hull i undertaket, brett-ex platen. Det er utført fuktmåling med Protimeter og det er målt 14,3 vekt-% fukt, som tilsier at det kan være noe tilsig av fukt. Det er ikke vått på befaringstidspunkt, men det er en del mosegroing på takstein ved pipe og mose kan lede vann/fukt inn på undertaket.
- Det er observert sprekker i et par takstein på taket.
- Fremtidig funksjon er usikker på grunn av alder over 13 år på undertak.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er registrert fukt-/råteskade og svekkelser i takkonstruksjonen. Omfattende utbedring eller utskifting må påregnes i løpet av relativt kort tid, og nærmere undersøkelser anbefales for å avklare omfang og metode. Forholdet medfører økt risiko for lekkasje og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.
- Mose på taktekking må fjernes for å minske fuktbelastning på taktekking og undertak.
- Skadet takstein må skiftes.

Kostnadsestimat: kr 20 000 - 100 000



A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

Beskrivelse:

Det er montert stigetrinn til pipe.

TG1 A.3.18.4 - Skorsteiner over tak

Beskrivelse:

Det er heltrukken pipehatt på skorstein over tak.

TG2 A.3.18.5 - Takvindu, takluker og overlys

Beskrivelse:

Det er veluxvindu av treverk med 2-lags energiglass i loftsetasje.

Vurdering/Avvik:

Det er noe innvendig kondensmerker og avskalling av overflatebehandling/lakk på vindusramme. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Kondensmerker og avskalling av overflatebehandling bør undersøkes nærmere, og vindusrammen bør rengjøres og overflatebehandles for å redusere risikoen for videre fuktopptak og skade.



A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

TG1 HMS A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Veranda på ca 8 m² med utgang fra stue. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverkets høyde eller lysåpning er ikke i henhold til kravene som gjaldt på befaringstidspunktet. Rekkverket bør utbedres slik at kravene til høyde og lysåpning tilfredsstilles.

A.3.21 - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:

Byggegrunn er ikke kjent.

TG1 A.3.21.2 - Fundamenter

Beskrivelse:

Bygget er oppført med støpte fundamenter og støpt plate på grunn.

TG1 A.3.21.3 - Grunnmur

Beskrivelse:

Det er støpt plate på grunn med ringmur av betong.

TG1 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse:

Bygget er oppført uten kjeller og ligger ikke mot tilfylt terreng. Slike bygg har normalt kun drenerende masser rundt konstruksjonen. For bygg med støpt plate på grunn og konstruksjoner over terreng kan drenering unntas fra ordinær aldersvurdering, forutsatt tilfredsstillende avrenning og funksjon.

A.3.22 - Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

TG2 HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:

Det er forstøtningsmur av naturstein på fellesområder.

Vurdering/Avvik:

Det er naturlige skjevheter og sprekker i muren. Muren er etablert på nabotomt, fellesareal for sameiet og dette vil være et fellesanliggende.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør gjennomføres jevnlig observasjon av skjevheter og sprekker i forstøtningsmuren. Videre vedlikehold og eventuell utbedring må avklares og håndteres som et fellesanliggende for sameiet.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler rekkverk eller annen forsvarlig sikring ved høydeforskjell. Rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring må etableres. Dette vil være et fellesanliggende for sameiet.

TG1 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert biloppstillingsplass, plenarealer og noe beplantet areal. Det er oppført en utebod på eiendommen.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?

Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert?

Ja

År: 1997

Opplever eier at sikringene løses ut ofte? **Ukjent**

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget? **Ukjent**

Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet? **Ja**

Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen? **Ja**

Salg ved fullmakt. Fullmektig er ikke 100 % kjent med boligen.

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang? **Nei**

Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr? **Nei**

Er kabler tilstrekkelig festet og sikret? **Ja**

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)? **Ja**

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999? **Nei**

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999? **Nei**

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person?

Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Takstingeniør er ikke elektrofagkyndig, og det er ikke kjent el-tilsyn de siste fem årene. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.

3.3.1 BILDER



3.4 Branntekniske forhold

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

Vindu i loftsetasje er litt for små i forhold til kravene til rømningsveier, men vurderes å være ok i forhold til kravene for bredde og høyde på åpning.

3.5 Lovlighetsmangler

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Dette innebærer at tilgjengelige tegninger er godkjent av bygningsmyndighetene og samsvarer med faktisk utførelse og bruk av bygget. Løsning, rominndeling og funksjon er i tråd med det som er omsøkt og godkjent. Forholdet anses som avklart og uten kjente avvik av betydning.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	27.08.2026
Estimert markedsverdi	3 000 000
- Fradrag for festeavgift	188 000
Markedsverdi etter fradrag, avrundet	2 800 000

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.

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

4.2 Festeavgift

Festeopplysninger

Bortfesters navn: Myhretunet Sameige
(Gjelder feste)
Utløpsår for feste: 2081

Beregning av verdi

Årlig festeavgift: kr 7 500
Oppjusteringsfaktor: 25
Verdi av festeavgift: kr 188 000

Årlig festeavgift er ikke opplyst, men beregnet utifra tidligere opplysninger. Ca beløp.

4.3 Teknisk verdi

Myhretunet 12

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	3 753 750
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 350 000
Teknisk verdi Myhretunet 12 (avrundet fra 2 403 750)	2 400 000

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	75 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 15 000
Teknisk verdi Utebod	60 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 30 000
Teknisk verdi Carport	100 000

Sum alle bygg	
Normale byggekostnader alle bygg	3 958 750
Diverse tillegg alle bygg	0
Fradrag alle bygg	- 1 395 000
Teknisk verdi alle bygg	2 560 000
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	800 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	3 360 000

4.4 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m ²
Speidarvegen 18, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 2022 Soverom: 2	06/04/2026	3 150 000	3 000 000	43 478 Areal: 69 m ²
Klipevegen 5, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 2006 Soverom: 3	10/07/2025	3 800 000	3 650 000	28 516 Areal: 128 m ²
Speidarvegen 20A, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 2022 Soverom: 3	10/14/2025	3 300 000	3 200 000	48 485 Areal: 66 m ²
Symrevegen 1B, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 1984 Soverom: 3	12/27/2024	2 700 000	2 760 000	21 069 Areal: 131 m ²
Speidarvegen 16, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 2022 Soverom: 2	05/13/2026	3 250 000	3 000 000	45 455 Areal: 66 m ²
Auregarden 7, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 1972 Soverom: 2	05/04/2018	2 300 000	2 575 000	18 934 Areal: 136 m ²
Krikane 7A, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 1998 Soverom: 2	11/03/2025	2 150 000	2 000 000	27 027 Areal: 74 m ²
Krikane 9B, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 1998 Soverom: 3	05/13/2026	2 900 000	2 800 000	23 333 Areal: 120 m ²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris 29 095 kr

5 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).

Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESENIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.

Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet, og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.

I praksis innebærer dette:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmessig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»

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

Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.

Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.

Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER

NS 3600:2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakkyndig i rapporten, noen gjengis her:

referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*

avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn

symptom - observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand en bygningsdel befinner seg

faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer

bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk

vanninstallasjon - innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnett, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift

erfaringsbasert funksjonstid - indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen

usikker fremtidig funksjon - tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonsvikt

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

kritisk fuktnivå - forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en fuktskade dersom det overskrides

råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, og ofte forandringer i struktur og farge

muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse

skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter

fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjummende

sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm

riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm

bom flis - flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

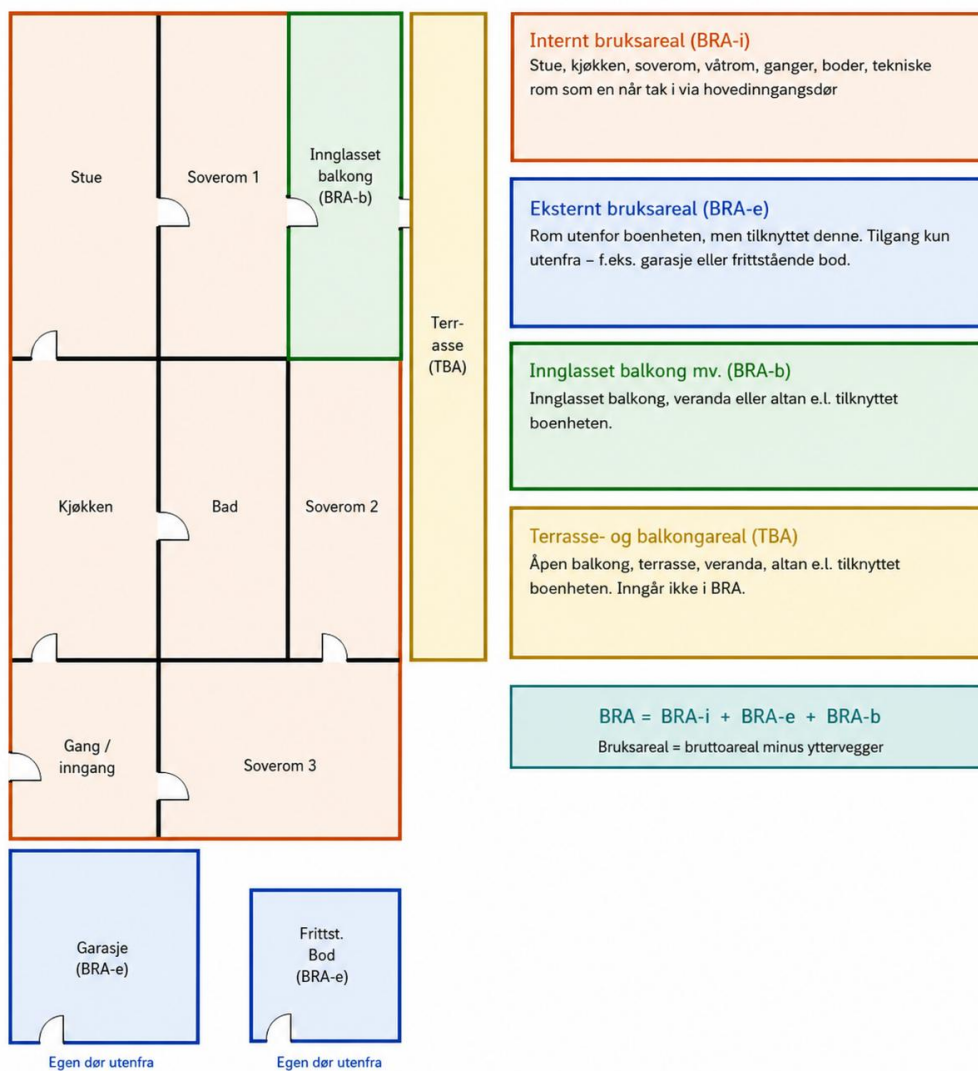
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?

Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi

Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller

Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

6 Ansvarlig takstingeniør

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.

Roger Birkeland har utdanning innen eiendom fra NBT/Norges Eiendomshøyskole og Norsk Takst/Norges Eiendomsakademi innen tilstandsrapport og verditaksering av bolig, næringsbygg og tomter, samt skadeskjønn. Takstmann har også REV godkjenning (Recognized European Valuer) innen taksering av næringsbygg fra Norsk Takst/TEGOVA, og har drevet med taksering av eiendom siden 2006.



møretakst



BIRKELAND
TAKSERING AS

7 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	01.09.2026	Tilstandsrapport 1.9.2026

Egenerklæring

Myhretunet 12, 6230 SYKKYLVEN

27 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Myhretunet 12

Postadresse

Myhretunet 12

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2013

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

13 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 1352060

Informasjon om selger

Selger

Harstad, Arne Inge



Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Bør beisast om få år.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 82392322

Egenerklæringsskjema

Name

Arne Inge Harstad

Date

2026-08-27

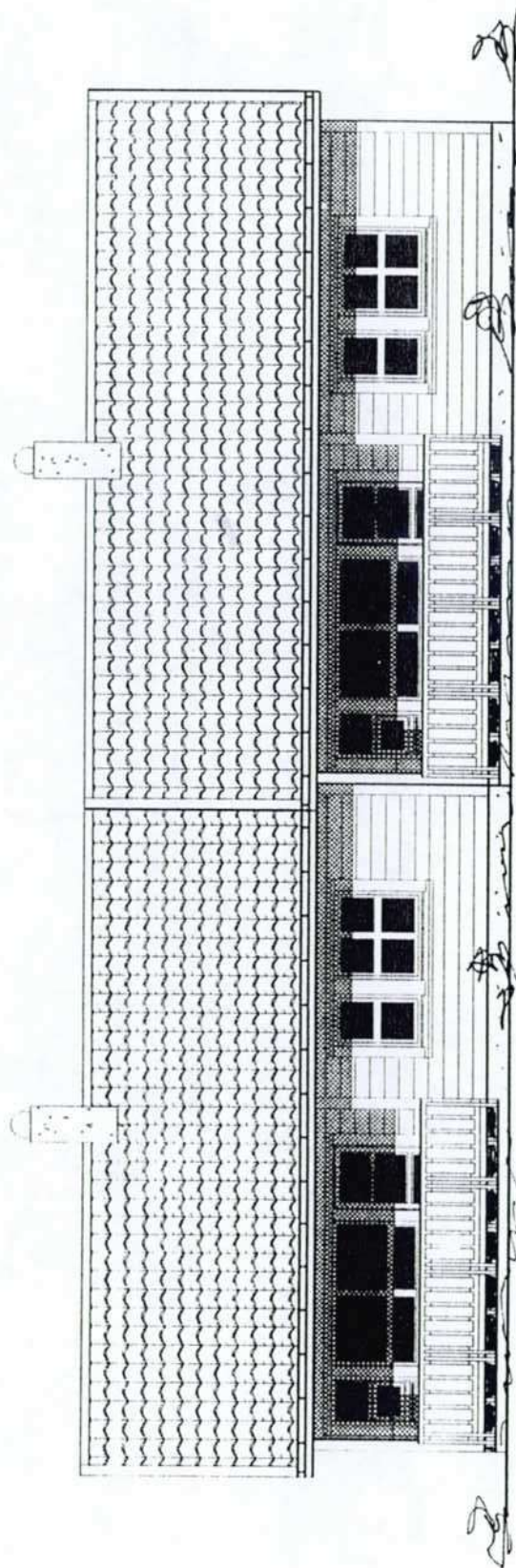
Identification



Arne Inge Harstad



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Fasade, mot vest

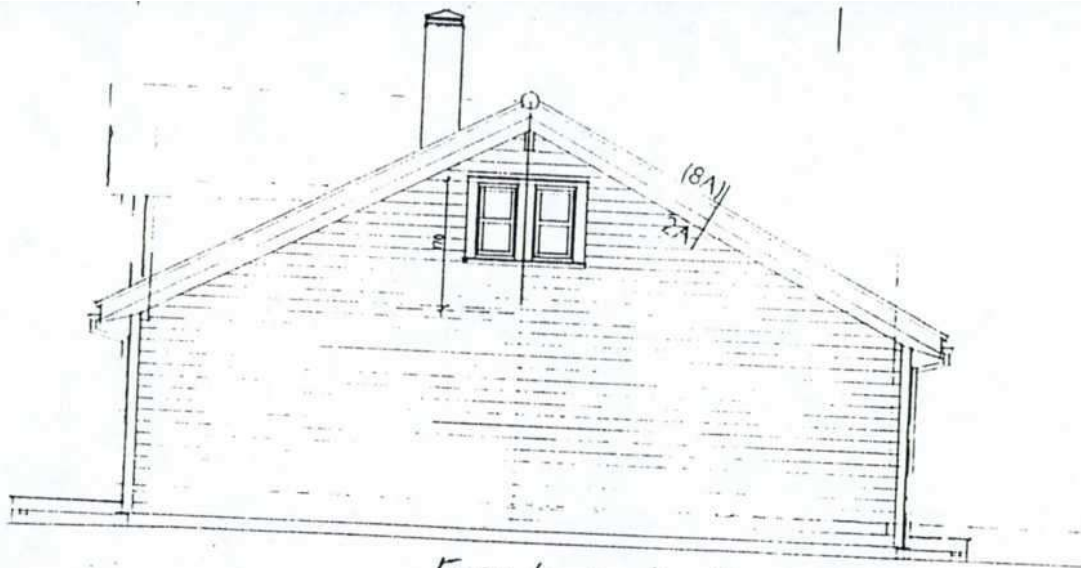
GODKJENT

PÅ VILKÅR SOM ER SETT I
DELEGASJON SAK 2/97

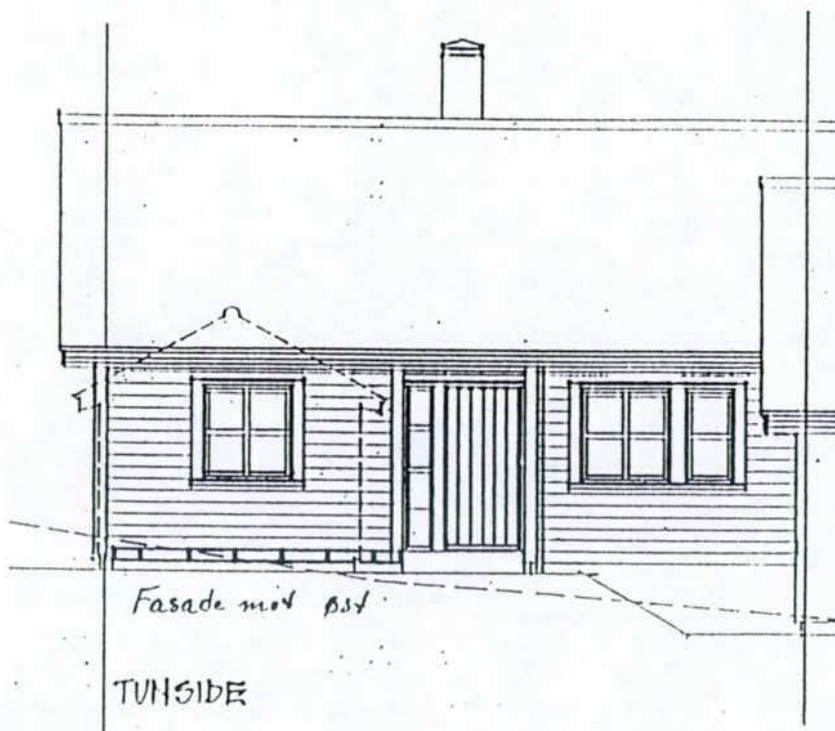
SYKKYLVEN KOMMUNE
TEKNISK HOVDUTVAL

Karin Olsen

20.01.97



Fasade mot Sgr.

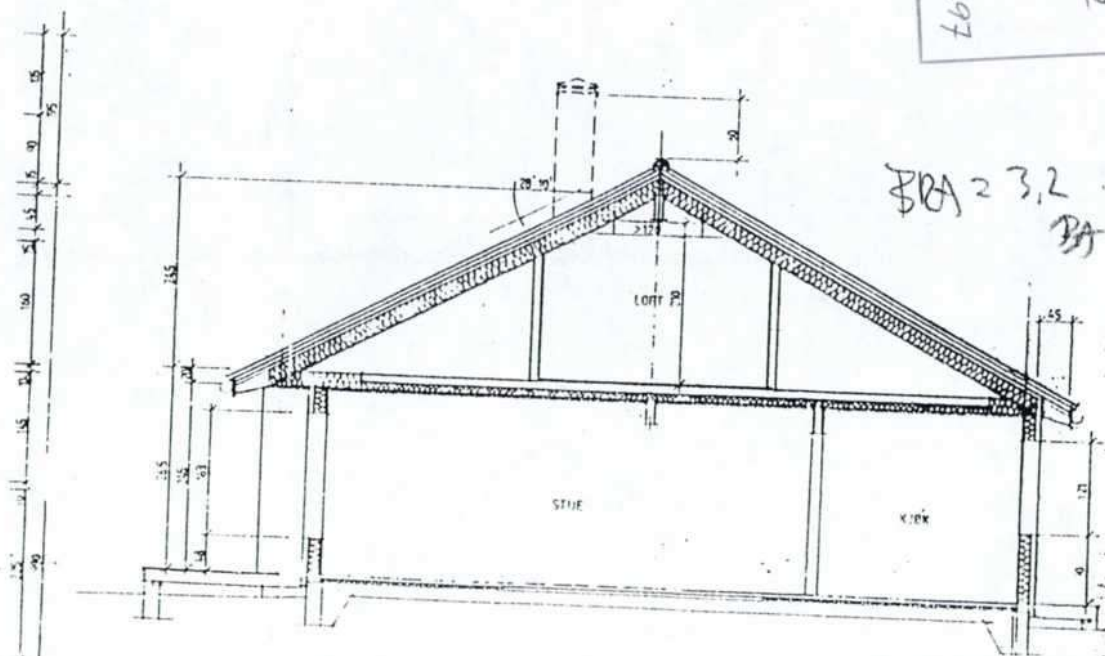


Fasade mot Øst

TUNSIDE

GODKJENT
PÅ VILKÅR SOM ER SETT I
DELEGASJON SAK 2/197
SYKKYLVEN KOMMUNE
TEKNISK HOVDUTVAL

Stav den 20.1.97



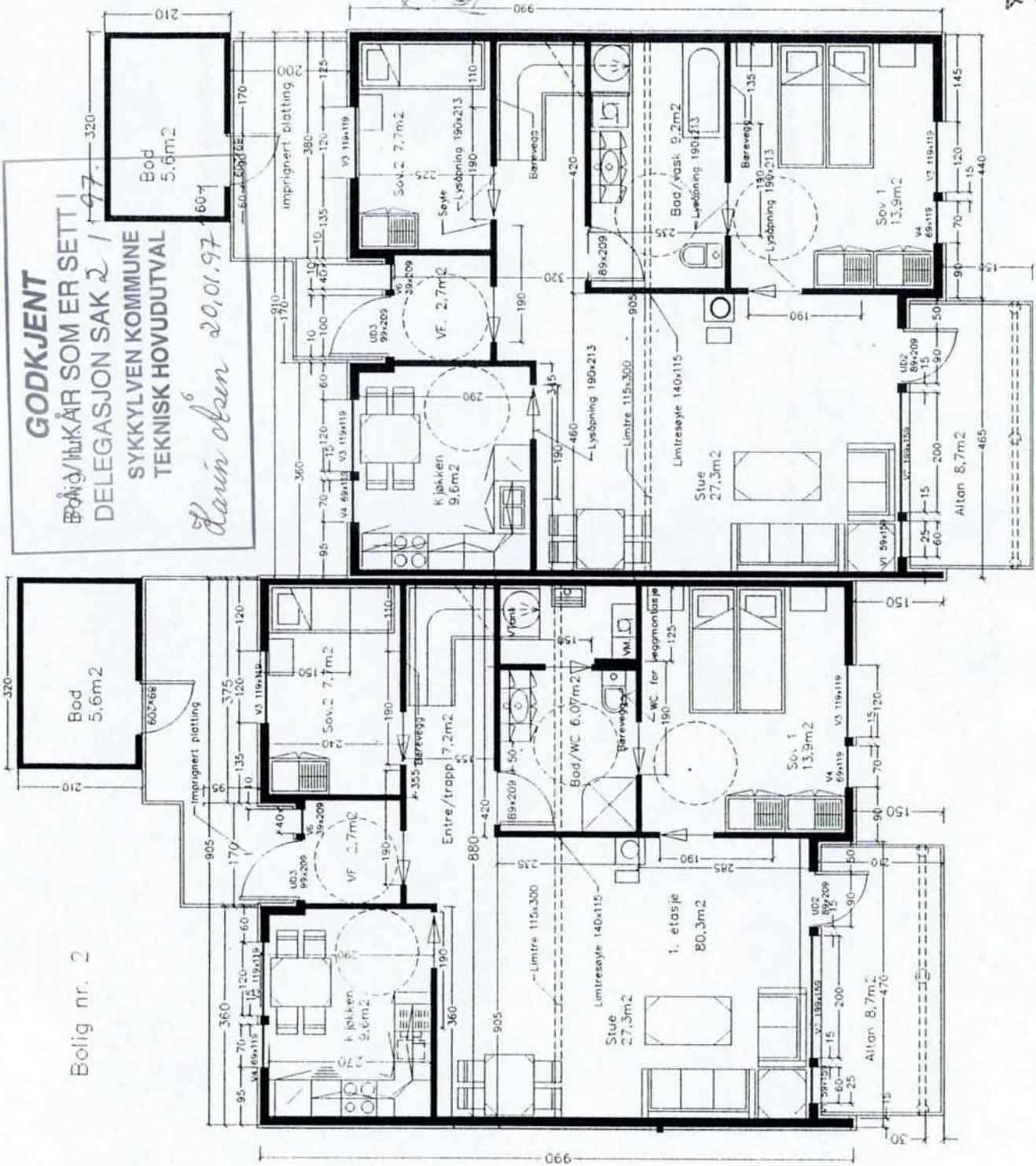
$FBA = 3,2 \cdot 17,6 = 56m^2$
 $BA = 17m^2$

Bolig nr. 2

GODKJENT

BRÅG/HLKÅR SOM ER SETT I
DELEGASJON SAK 21/97
SYKKYLVEN KOMMUNE
TEKNISK HOVDUTVAL

Dattin Olsen 20.01.97



*BA: Bolig 1, 70.22.165 + 17.92.62
10.23m² x 16 = 163.68m²
BA = 168.23m²*

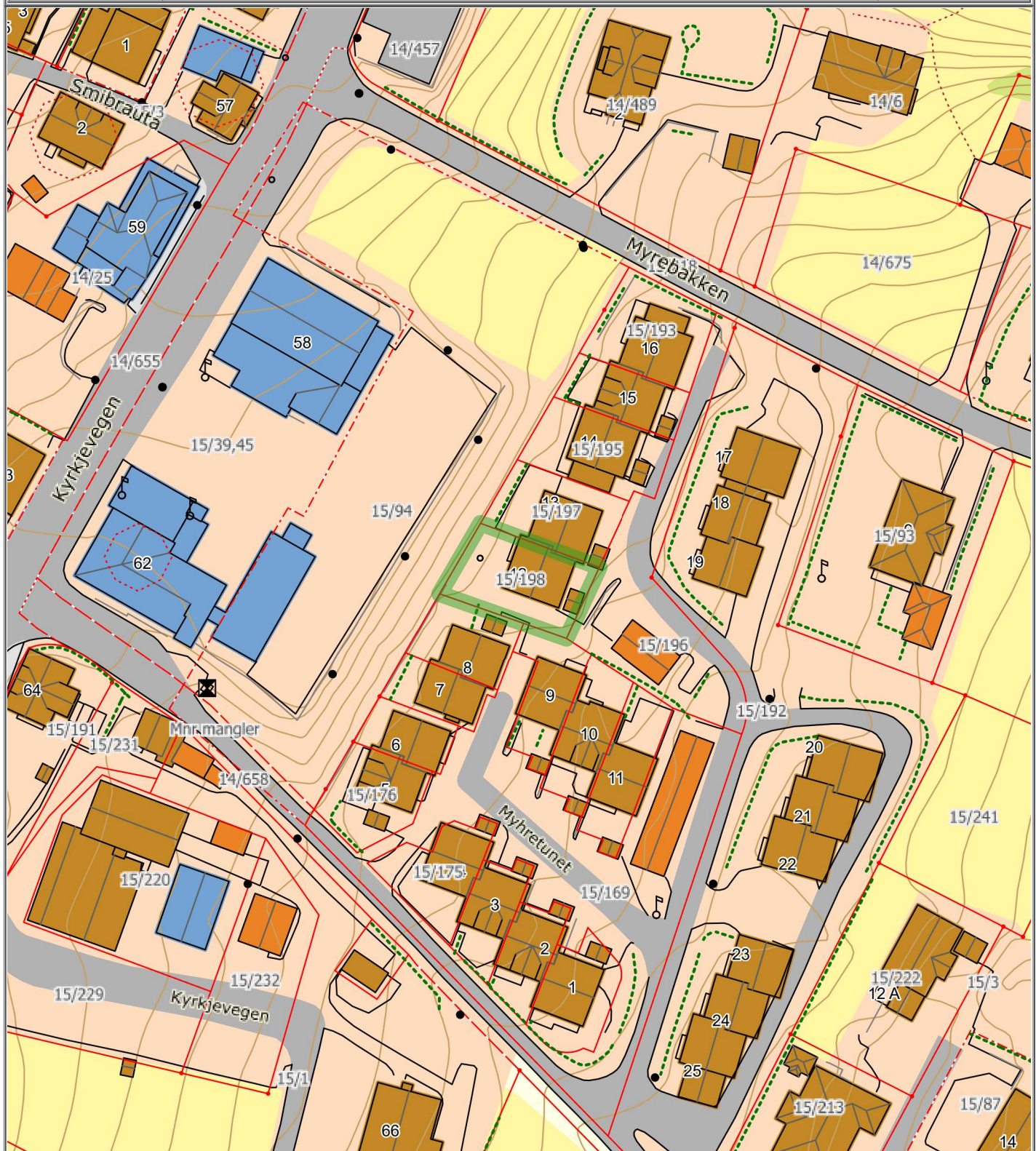


Plan Loft

Målestokk: 1:100
Byggherre:

Plan Loft
Målestokk: 1:100
Byggherre:

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 198	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Myhretunet 12, 6230 SYKKYLVEN					
Hj.haver/Fester:						
SYKKYLVEN KOMMUNE	Dato: 25/8-2026 Sign:				Målestokk 1:1000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Kommune
Sykkylven

Ferdigattest

Etter plan og bygningslova av 14 juni 1985, §99 nr. 1

Meldar
Ludviksen Bygg A/S
6230 Sykkylven.

Byggherre
Gunnhild Hjorthol
6230 Sykkylven.

Ferdigattest er gitt for

Eigedom/byggjestad Myhretunet	Gnr. 15	Bnr. 198	Festenr.	Seksjonsnr.
----------------------------------	------------	-------------	----------	-------------

Dykkar søknad	Dato 08.01.1997.		
Kva slag arbeid	Nybygg bustadhus		
Kva slag bygg	Vertikaldelt		
Behandling/vedtak	sak 2/97	Vedtak dato 20.01.97	Saksnr. Delegert sak 2/97
Merknader	Vi har kontrollert arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikkje funne noko som strir mot villkåra i byggjeløyvet eller dei gjeldande føresegnene i bygningslovgjevinga. Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for. Bruksending krev særskild løyve, jf. pbl. § 93 Evt. merknader: SYKKYLVEN KOMMUNE TEKNISK AVDELING		

UNDERSKRIFT

Stad Sykkylven	Dato 26.11.98	Sign./stempel Oddbjørn Tynes avd.ingeniør
-------------------	------------------	--

KOPI SENDT	☒ Ansvarshavande	Namn: Ludviksen Bygg A/S	6230 Sykkylven
	☐ andre	Namn: Gunnhild Hjorthol	6230 Sykkylven
		Namn:	Adresse:
		Namn:	Adresse:

**For matrikkelenhet:**

Kommune:	1528 - SYKKYLVEN	Utskriftsdato/klokkeslett:	25.08.2026 kl. 15:01
Gårdsnummer:	15	Produsert av:	Berit Flaten
Bruksnummer:	198	Attestert av:	Sykkylven kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom		
Bruksnavn:			
Etableringsdato:	21.08.1996		
Skyld:	0		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

Arealrapport

Tekst		Areal	Kommentar
Beregna areal for 15 / 198		338,6 m2	
Matrikkelenheten har andel (1 / 5) i realsameie: 15 / 196		768,6 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		110152	MANDAL MARIANNE MYHRE		Myrebakken 9 6230 SYKKYLVEN	1 / 3
Hjemmelshaver		180559	MYHRE BÅRD MAGNE		Haugvegen 24 6230 SYKKYLVEN	1 / 3
Hjemmelshaver		260856	VELLE GRETA MYHRE		HAUGVEGEN 26 6230 SYKKYLVEN	1 / 3
Fester		930464090	MYHRETUNET SAMEIGE		c/o Kristel Bjørke Myhretunet 15 6230 SYKKYLVEN	1 / 1
Framfester		260532	HARSTAD JUDIT		6230 SYKKYLVEN MYHRETUNET 12 6230 SYKKYLVEN	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Framfester		260532	HARSTAD JUDIT		MYHRETUNET 12 6230 SYKKYLVEN	
registrert hos Skatteetaten						

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6919929	374868		338,6 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato			Status	Tinglysing	Matrikkelføring		
	Kommunal saksreferanse					Endret dato	Signatur	Dato
	Nettadresse (URL)							
	Annen referanse							
Grensejustering	30.09.1997					MMM		
Grensejustering	J 46/97			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
				Avgiver	1528 - 15/198	-51		
				Mottaker	1528 - 15/197	51		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	21.08.1996					MMM		
Kart- og delingsforretning	J 21/96			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
				Avgiver	1528 - 15/169	-389,9		
				Mottaker	1528 - 15/198	389,9		

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Myhretunet	Kildekode 1028	Koord.syst. Nord 12	Øst 374869	Grunnkrets	0204 Aure
					Stemmekrets:	1 AURE
					Kirkesokn:	08041001 Sykkylven
					Postnr.område:	6230 SYKKYLVEN
					Tettsted:	6133 Sykkylven

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:

10 260 965

Løpenr:

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6919930 Øst: 374869

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Tomannsbolig, vertikaldelt

Næringsgruppe:

Bolig

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Elektrisitet
Biobrensel

Oppvarming:

Elektrisk
Annen oppvarming

Bebyggd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

0

112

0

112

0

0

0

Ant. boliger:

Ant. etasjer:

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis:

1

2

Tilkn. off. vannverk

Offentlig kloakk

Nei

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

20.01.1997

20.01.1997

15.10.1997

Etasjer					BTA totalt								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt						
L01	0	28	0	28	0	0	0						
H01	1	84	0	84	0	0	0						
Bruksenheter					Bruksenhetsnummer								
Adresse					Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang				
1028 Myhretunet 12					H0101	Bolig	101	4	Kjøkken				
Kontaktpersoner					Bruksenhetsnummer								
Rolle	Føds.dato/org.nr				Navn	Bruksenhet	Adresse	Bad	WC				
Tiltakshaver					HJOTHOL GUNNHILD			1	1				
					Matrikkelenhet								
					15/198								

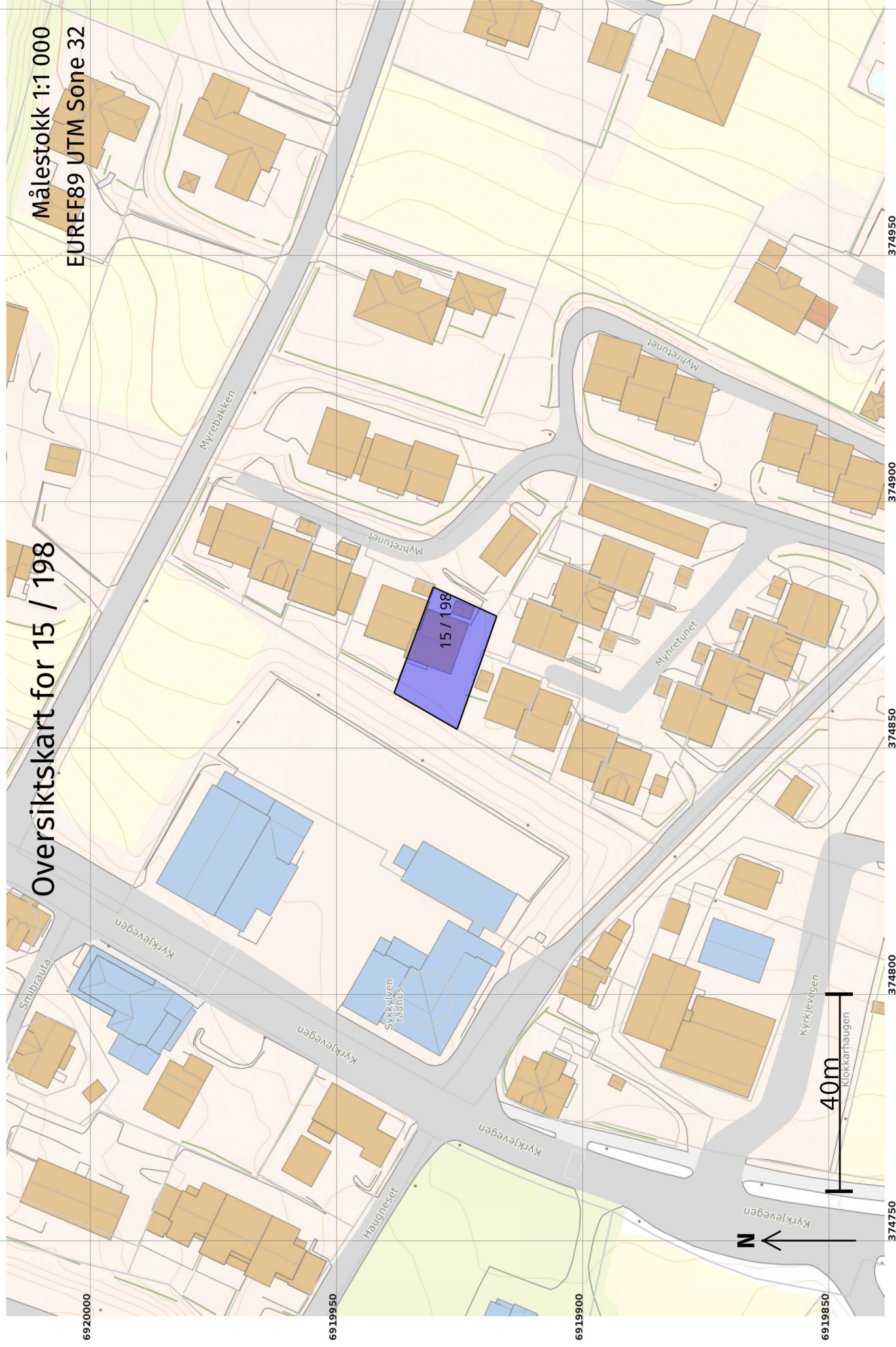
25.08.2026 15:01

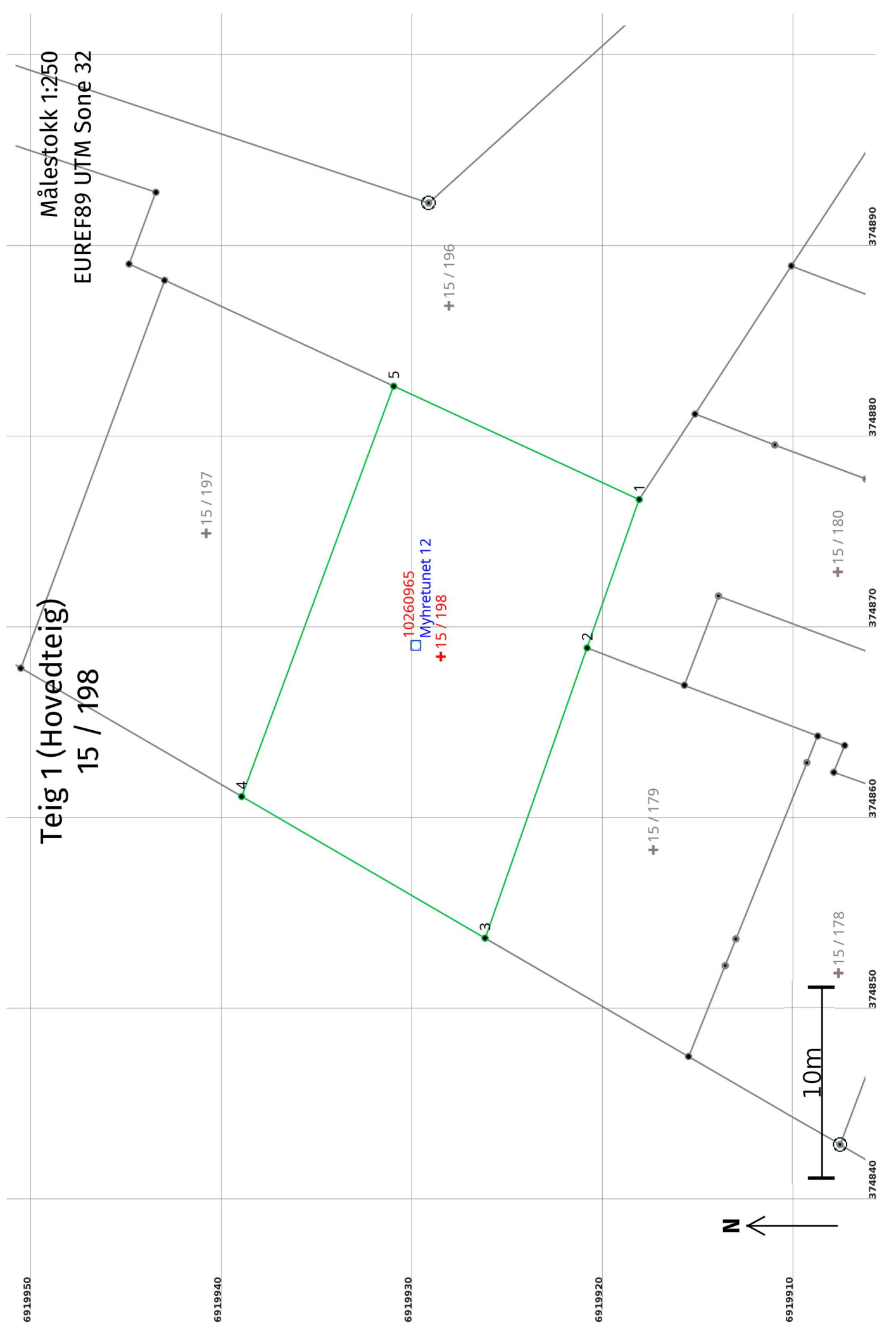
Matrikkelbrev for 1528 - 15 / 198

Side 4 av 7

Oversiktskart for 15 / 198

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 338,6

Representasjonspunkt: Nord: 6919929 Øst: 374868

Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6919918,29	374876,65	8,24	Umerket	10 Terrengmålt	14	
2	6919921,02	374868,88		Umerket	10 Terrengmålt	14	
3	6919926,37	374853,67	16,12	Umerket	10 Terrengmålt	14	
4	6919939,13	374861,09	14,76	Umerket	10 Terrengmålt	14	
5	6919931,16	374882,59	22,93	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			14,17				

VEDTEKTER FOR MYHRETUNET SAMEIGE

§1

Formålet med Myhretunet Sameige er å gi medlemmane eit tilbod om livsløpsbustad

§ 2

Både ektepar og einslege kan bli medlemmar av Myhretunet Sameige. Det blir innkrevd ein årleg medlemskontingent, som vert fastsett av årsmøtet. Vilkåra for medlemskap er at einslege, eller minst ein av ektefellene/sambuar, har fylt 40 år. Unntak frå aldersgrensa skal godkjennast av styret

§3

Ved overdraging/sal av bustad, har arvingar, i rett linje, førsterett til overtaking av hus i Myhretunet Sameige, dersom dei fyller krava til vedtektene. Arvingar i rett linje har høve til å leige ut bustaden i inntil 3 år. Medlemskap i Myhretunet Sameige gjev rett til forkjøpsrett av bustad til marknadspris/bud. All overdraging/utleige skal skje gjennom Myhretunet Sameige og godkjennast av styret

§4

Styret i Myhretunet Sameige består av 3 styremedlemmar og 2 vararepresentantar. Styremedlemmane er valgt av årsmøtet for 2 år om gongen. Leiaren vert valgt særskilt av årsmøtet. Vararepresentantane vert valgt for 1 år

§5

Til årsmøtet - som vert halde innan utgangen av juni månad – vert medlemmane av Myhretunet Sameige innkalla med 14 dagars varsel. Forslag det er ønskeleg å handsame på årsmøtet, må innsendast skriftleg til styret, minst 7 dagar før årsmøte

Sist rev. 07.03.24

PROTOKOLL FRÅ ÅRSMØTE MYHRETUNET SAMEIGE 24/25

Dato: 16.06.25

Tid: 18.30

Stad: Blåsalen, Sykkylven bedehus

Desse møtte: Erling Eliassen, Lillian og Jarle Fausa, Randi Korsedal, Astrid Skram, Bjørg Rønning, Svanhild Brunstad v/Heidi Brunstad-Øyehaug, Bente Stavseth, Ingunn og Sveinung Blindheim, Oddrun Langeland, Kristel Bjørke, Anita Gulla, Laila og Svein Sætre, Laila Mjeltevik, Oddrun Hofset, Elisabeth Nøringseth

Forfall: Harstad

Meldt forfall: Hildebjørg og Arne Holmberg, Ingunn N. Klokk, Gunnhild S. Enstad, Borgny og Asbjørn Tenfjord

Dagsorden:

1. Opning av leiar og årsmelding
 - tatt til vitande og ingen merknadar
2. Val av ordstyrar og referent
 - Erling Eliassen
 - Kristel Bjørke
3. Godkjenning av protokoll og innkalling
 - Ingen merknadar

4. Regnskap

- Merknad til «Gaver/Støtte»

Bestemt av årsmøtet at heretter skal det kun gis båretbukett til heimelshavarar i Myhretunet Sameige

Merk: Innunder denne posten i rekneskapen kjem også leige av lokale til årsmøter

- Merknad til utsending av rekningar

Bestemt av årsmøtet at den rutinen blir som før

5. Saker

01/25 - Val

Vedtak: Forslag til nytt styre frå leiar samrøystes vedtatt

Nytt styre:

Leiar : Erling Eliassen

Styremedlem: Svein Sætre

Styremedlem: Tore Melbø

Vara 1: Jarle Fausa

Vara 2: Anita Gulla

(Nytt styre, samt protokoll, blir innmeldt til Brønnøysundregistrene)

6. Innkomne saker

- Ingen saker innlevert

Eventuelt

Flagg og flaggdagar – kjøper inn nytt flagg (leiar ordner), og alle har eit ansvar for å heise flagget ved gravferd og flaggdagar

Brøyting – Alle skal henvende seg direkte til leiar når det gjeld utførelse av brøyting, som deretter vil ta kontakt med brøyteansvarleg

Vedtekter – Vil bli utsendt vedlagt protokoll, sist rev. 07.03.24

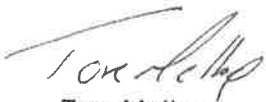
Sykkylven, 16.06.25


Erling Eliassen


Kristel Bjørke

Leiar

referent/rekneskapsansv.


Svein Sætre

Tore Melbø

Styremedlem

Styremedlem


Jarle Fausa


Anita Gulla

Vara 1

Vara 2



REGISTRERT MÅLEBREV		uten grensejustering ☒ med grensejustering
Kommune	J.nr.	46/97
1528 Sykkylven	Målebrev nr.	1980
	Ev. midl. forretning, dato, ref.nr.	

11 DES 1997

15309

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	15	198	
Bruksnavn/adresse			
Areal	338.9 m2		

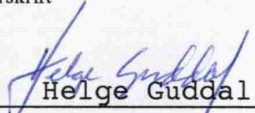
Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	29.09.1997
Rekvirent	Sykkylven Buspareklubb /v G Hjorthol
Bestyrer	Bjarte Hovland
Forretning	Kartforretning over Gnr 15. Bnr 198 etter grensejustering mot Gnr 15. Bnr 197. Arealoppgave: Før justering: 389.9 m2 Overført til Bnr 197: 51.0 m2 Nytt areal: 338.9 m2 Dette målebrev erstatter målebrev nr 1927, dagboksført 17.12.96 dagboksnummer 16192.

Underskrift

Sted	Underskrift	Underskrift
Sykkylven		
Dato		
30.09.97	Bjarte Hovland	Helge Guddal

GAB

Registreringsstempel

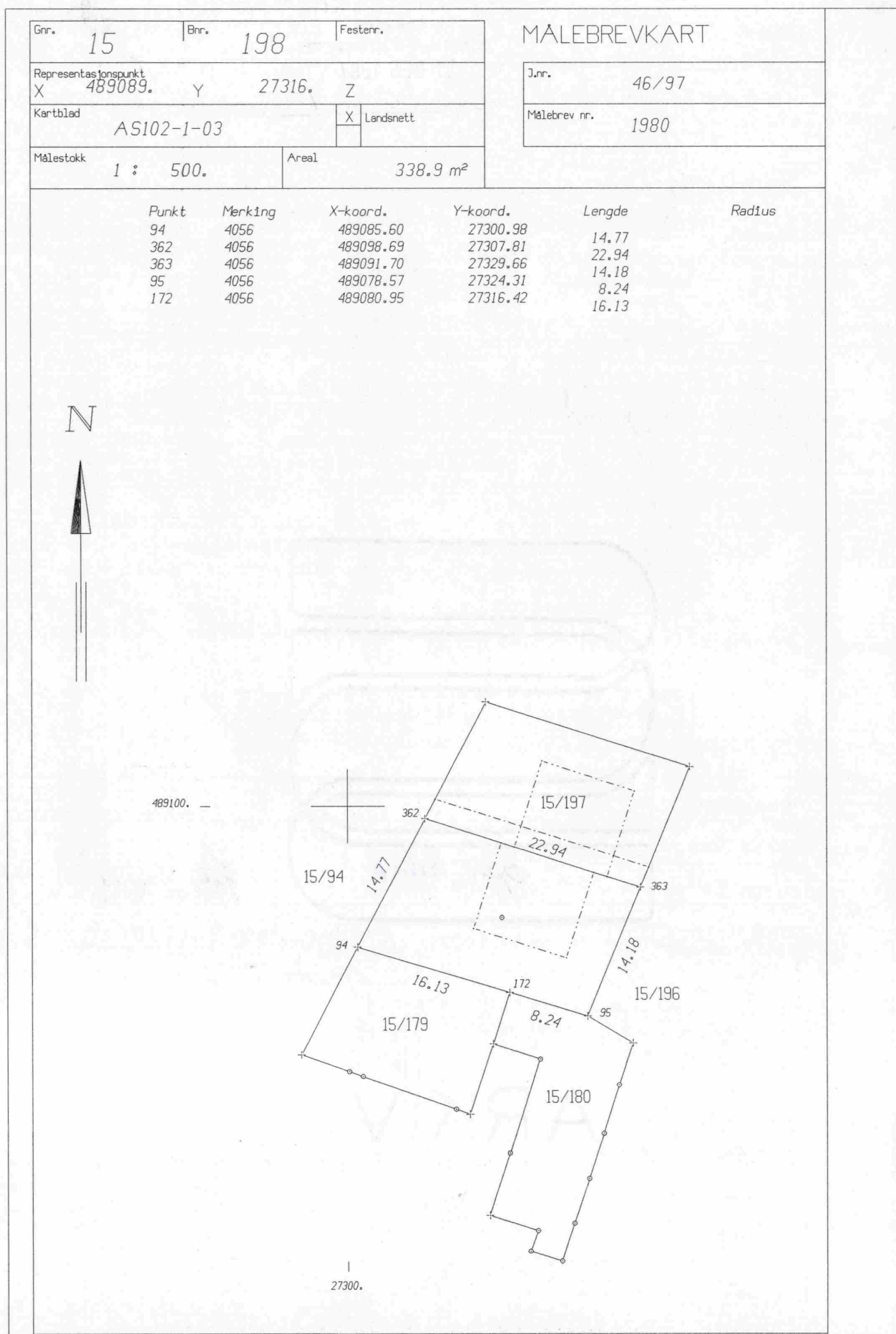
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

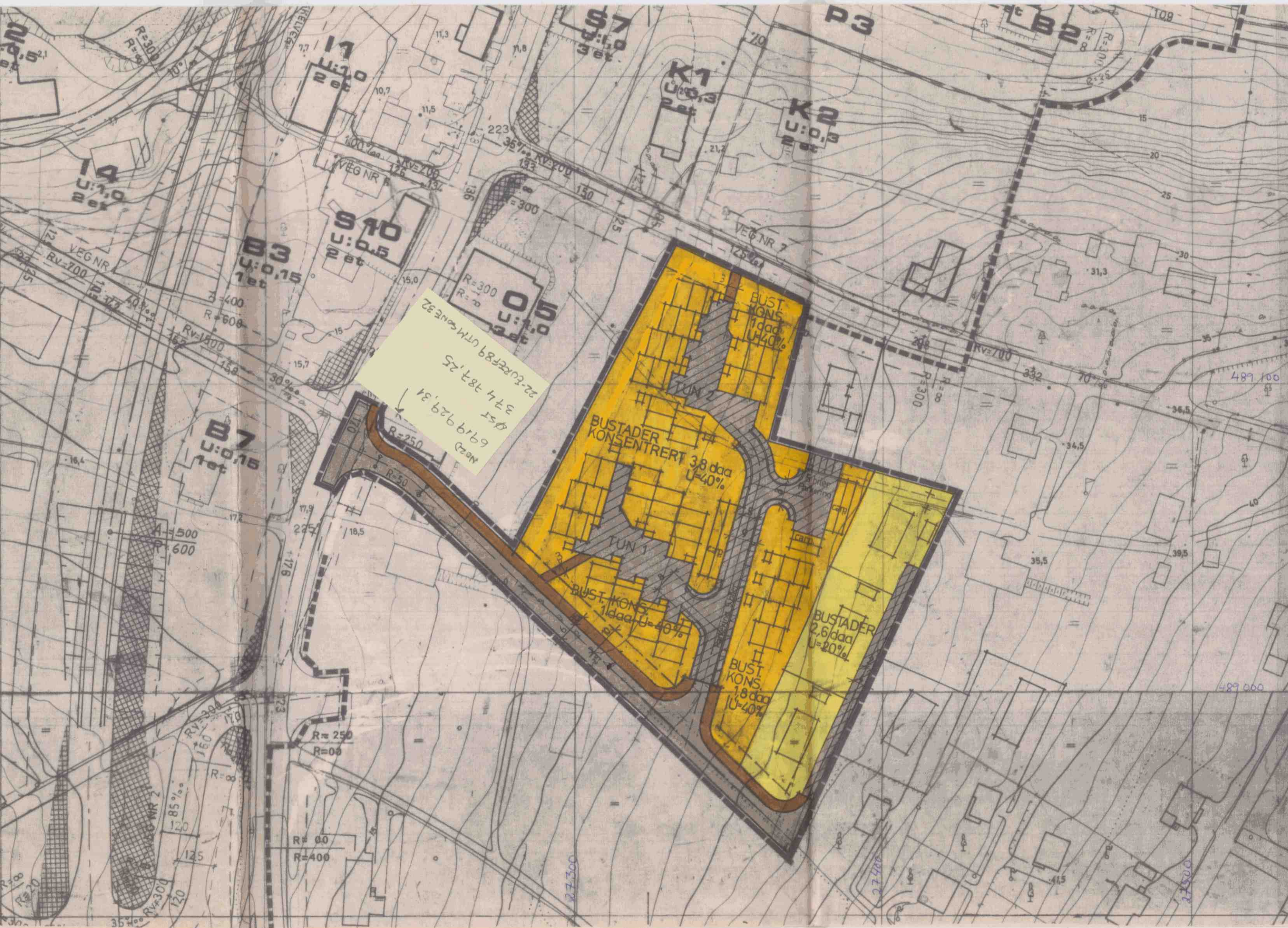
Dagbokstempel



Doknr: 15309 Tinglyst: 11.12.1997 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser ol.)





TEGNFORKLARING

PBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER KONSENTRERT
- BOLIGER
- HYTTER
- FORRETNINGER, KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNUTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK, SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEKEPLASS
- IDRETT

5. FAREOMRÅDER

- RAS-FLOM

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARING
- CAMPINGPlass

8. FORNYELSEOMRÅDE

7. FELLESOMRÅDE

- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMS GRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

daa = dekar (1000 m²)

Ekvidistanse 1 m

MALESTOKK 1:1000

10 0 m 50 m

NORDPIL

Reguleringsføresegner følger som vedlegg.

REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

ELDREBUSTADER, MYHREBRUKET

AURE SENTRUM

SYKKYLVEN KOMMUNE

REVISJONER	DATO	SIGN
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:		
KUNNGJERING OM REGULERING	30.10.87	OK
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	01.09.88	»
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRUMMET	16.9-17.10.88	
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	17.03.89	
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN		
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK		
EIGENGODKJENNING AV KOMMUNESTYRE	02.05.89	

PLANEN UTARBEIDET AV

ARKITEKT MNAL

ODD HOLEN

NPA

NORWEGIAN PRACTISING ARCHITECTS

SAK NR. 61

TEGN NR. 1001

SAKSBEH.

POSTBOKS 131, 6230 SYKKYLVEN — TLF. 071-51 086

REGULERINGSFØRESEGNER

ELDREBUSTADER PÅ MYHREBRUKET, GNR.15, BNR.3
AURE SENTRUM
SYKKYLVEN KOMMUNE

- §1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- §2 Området er regulert til følgjande føremål:
- Trafikkområde (offentleg)
 - Felles avkøyring med parkering
 - Byggjeområde for bustader (konsentrert utbygging)
 - Byggjeområde for bustader (frittliggjande)
- §3 Felles avkøyring med parkering:
- 3.1 Område for felles avkøyring skal ha stigning mindre enn 1:12 (framkomst for rullestolbrukarar).
 - 3.2 Langs hovudavkøyring frå sør skal vere lengdeparkering (9 bilar) på vegens austside. Parkeringslomme mot nord skal gi plass for 5 bilar.
 - 3.3 Tunområde kan utformast med planting og utvendig møblering så framt dette ikkje hindrar biltilkomst til dei einskilde bustader.
- §4 Byggjeområde for bustader (konsentrert utbygging):
- 4.1 Byggjeområdet skal ha karakter av konsentrert utbygging i tun og rekkjer.
 - 4.2 Tillate bebygd areal (BYA) kan max. vere 40% av byggjeområdets areal (BYA = 40%).
 - 4.2 Max. etasjetal er 1 etg. med saltak. I husrekkjene lengst mot vest i tun 1 og 2 kan byggjast U.etg./kjellar.Loft kan nyttast til buareal. Bustadhus med buareal på loft kan ha ark.
 - 4.3 Kvart tun/rekkje skal ha lik takvinkel og i hovuddrag same materialbruk. Heile området sett under eitt skal framtre som variert og samstundes harmonisk med omsyn til formuttrykk, materialval og fargebruk

- 4.4 Kvar bustad kan ha overdekt bilplass anten i felles carportanlegg eller i carport inne i tunområde. I tilknytning til kvar bustad kan oppførast utvendig bu. Carport/bu skal utformast i harmoni med bustadhus.
 - 4.5 Utvendig skjermvegg mellom bustader kan overskride byggjegrænse så framt dette ikkje stengjer frisiktline i vegkryss.
 - 4.6 Før søknad om byggjeløyve for kvart tun/rekkje, skal det utarbeidast bebyggelsesplan som viser husplassering, garasjeløysing, bruk av gatetun og felles opphaldsareal.
- §5 Byggjeområde for bustader (frittliggjande):
- 5.1 Tillate bebygd areal BYA kan max. vere 20% av byggjeområdets areal (BYA=20%).
 - 5.2 Området skal ha frittliggjande bustader, som kan oppførast i 1.etg. med U.etg/kjellar og loft. Loft kan brukast til buareal.
 - 5.3 Husa skal ha skråtak. Bygningsrådet kan krevje at husa skal ha lik takvinkel.
 - 5.4 Kvar bustad skal i tillegg til carport/garasje ha oppstillingsplass for 1 bil på eigen grunn.
 - 5.5 Bygningsrådet skal sjå til at husa får ei utforming og ein materialbruk som høver godt til naboskapet.

Sykkylven, den 12.07.88
Korrigert " 07.09.88
---"--- " 03.03.89



Adresse

Myhretunet 12, 6230 SYKKYLVEN

Dato for energimerking

26.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-338738

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

10260965

Gårdsnummer

15

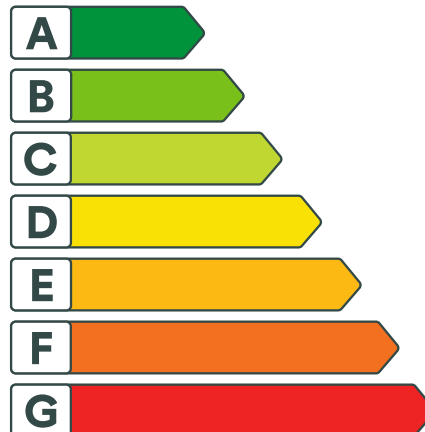
Bruksnummer

198

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1986

Bygningstype

Tomannsbolig horisontal delt

Bruksareal

107,0 m²

Oppvarmet bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

239,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

225,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 805 kWh



Myhretunet 12, 6230 SYKKYLVEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Myhretunet 12, 6230 SYKKYLVEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Myhretunet 12

Nabolaget Aure - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Klokkerhaugen nord	3 min
Linje 110, 250, 255, 260	0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 35 min

Skoler

Aure barneskule (1-7 kl.)	18 min
373 elever, 21 klasser	1.5 km
Sørestranda skule (1-7 kl.)	5 min
83 elever, 6 klasser	2.5 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	11 min
284 elever, 24 klasser	1 km
Sykkylven vidaregåande skule	12 min
250 elever, 17 klasser	1 km

Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Sykkylven	7 min
----------------------	-------

«Rolig og greit nabolag, men selvsagt med det som medfølger når man bor på "bygda"»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

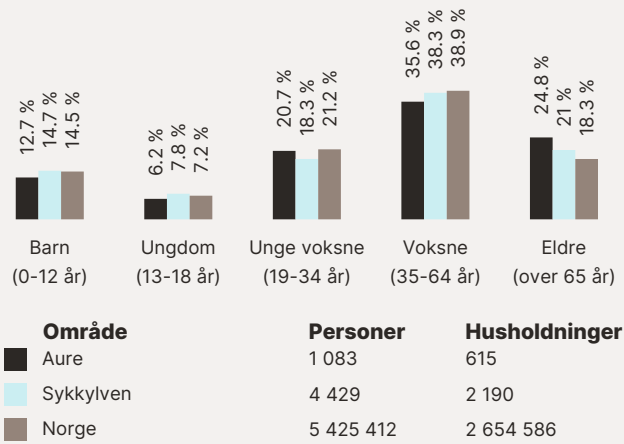


Naboskapet
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	4 min
28 barn	0.4 km
Krikane barnehage (1-5 år)	15 min
62 barn	1.3 km
Vikedalen barnehage (0-5 år)	20 min
48 barn	1.7 km

Dagligvare

Kiwi Sykkylven	4 min
Eurospar Sykkylven	5 min
PostNord	0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



Trafikk
Lite trafikk 77/100

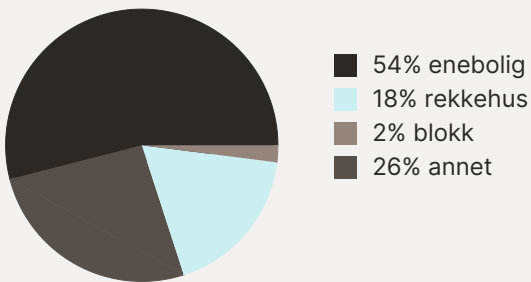


Gateparkering
Vanskelig til tider 74/100

Sport

⚽ Aure skule Aktivitetshall	14 min
⚽ Sykkylven storhall Aktivitetshall	15 min
⚽ Family Sports Club Sykkylven	18 min
⚽ Aktiv Trening Flisnes	1 t 3 min

Boligmasse



«Sentralt tettsted. Gåavstand til butikker, helse, barnehager, barneskoler, skole, vg.skole. Kort vei til naturopplevelser.»

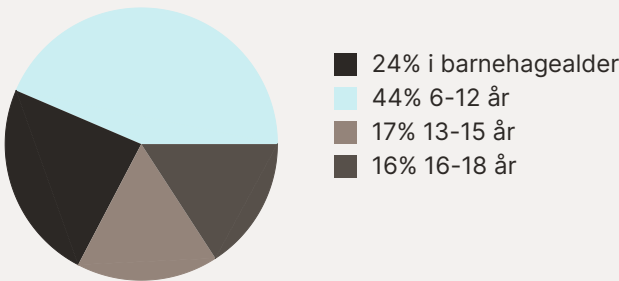
Sitat fra en lokalkjent



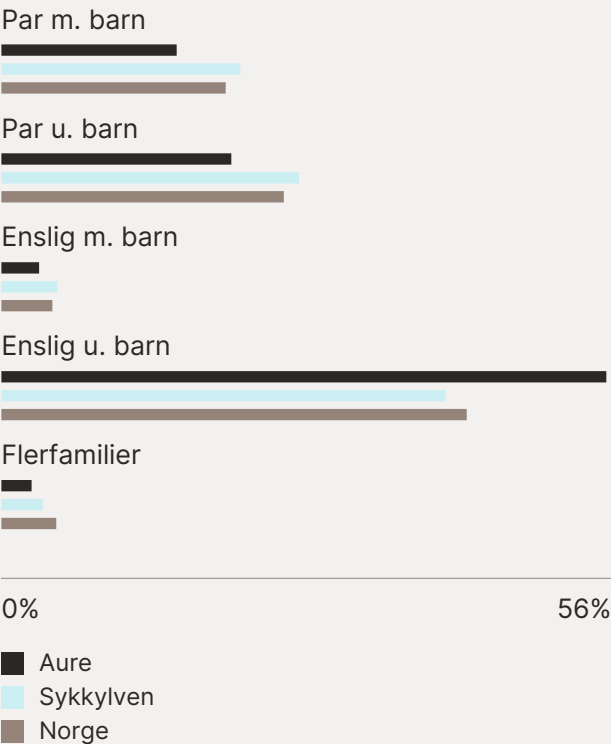
Varer/Tjenester

📺 AMFI Moa	1 t 12 min
📺 Vitusapotek Sykkylven	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

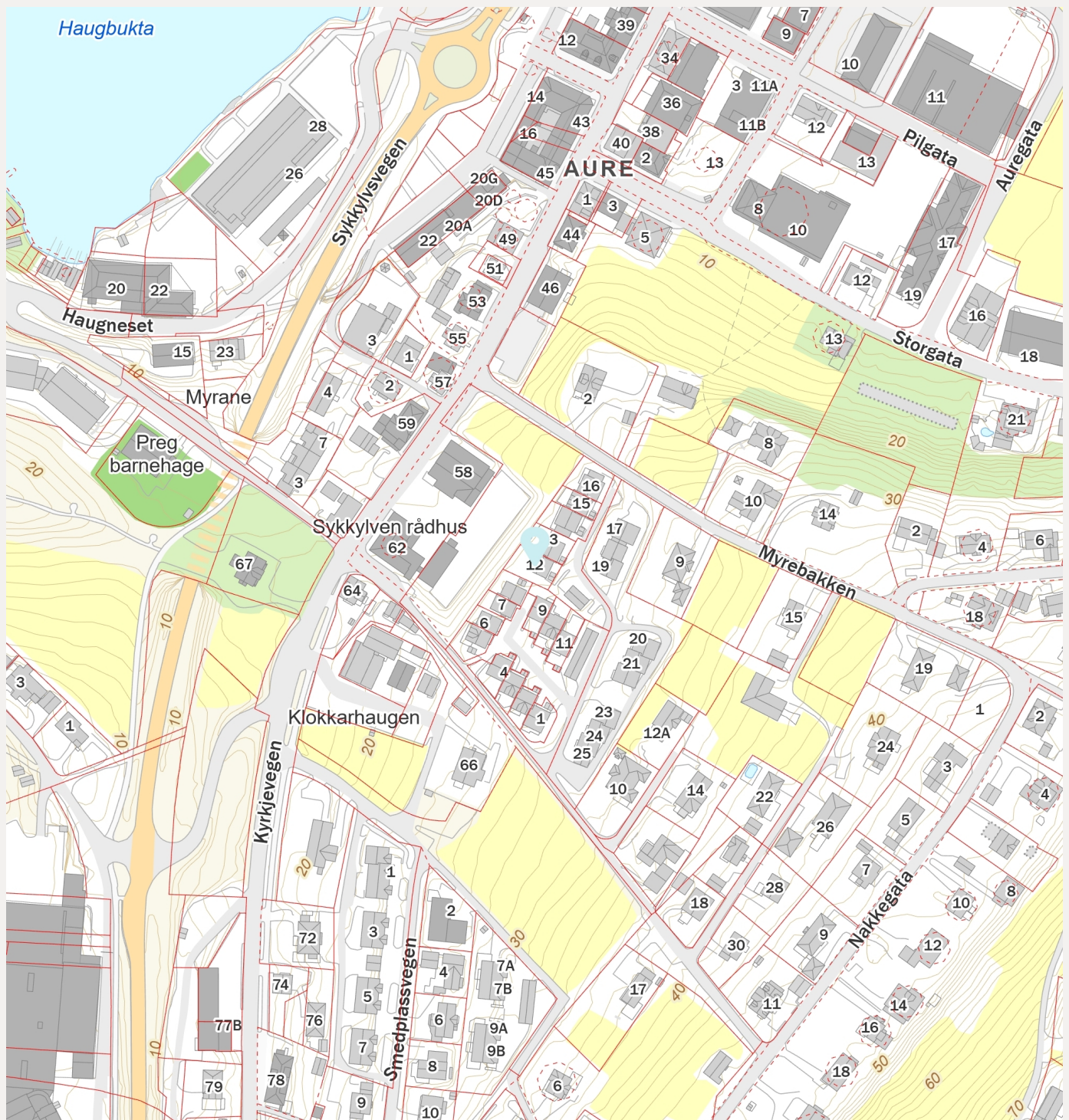


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





Som kunde hos oss kan du låne
vår skaphenger helt kostnadsfritt

– en tjeneste som gjør flytteprosessen din enklere.

& PARTNERS
Storfjord

Vi hjelper deg hele veien hjem.