

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Tyinvegen 34 A , 2985
 3454 kommune
 gnr. 7, bnr. 161, snr. 1

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 19.12.2025

Rapportdato: 20.12.2025

Oppdragsnr.: 20070-1756

Referansenummer: PF1095

Autorisert foretak: Sogn Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Låksrud



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.

Sogn Takst AS

Sogn Takst AS vart starta i år 2006 av Svein Låksrud. Han har svennebrev som tømrrar og teknisk fagskule. Svein har erfaring fra byggebransjen heilt tilbake til år 1985.

Godkjenning som takstingeniør fekk Svein i år 2006. Han har sida denne tida arbeida som takstmann Sogn og Fjordane, no Vestland. Arbeidsområdet er og Vang kommune, Tyin og Filefjell. Arbeidar for det meste med

Tilstandsrapportar NS3600, verditakstar og tomte vurderingar. Sogn Takst AS har og oppdrag for namsmann og advokatar i området.

Tek og oppdrag med dødsbu og interne arveoppgjer. Har god erfaring med festetomtar, tomtefesteloven og beregning av festeavgift.

Tek og andre oppdrag etter avtale, t.d. kontrollerklæring / sluttkontroll våtrom i forbindelse med ferdigattestar.

Sogn Takst AS kjem fram til dei fleste oppdrag. Køyrrer til dagleg i bil med 4x4 og har tilgjengeleg UTV/ATV. Denne kan nyttast i samband med løyve fra grunneigar, kommune m.m.



Rapportansvarlig

Svein Låksrud

Uavhengig Takstingeniør

post@sogntakst.no

450 10 807



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

 TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

 TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

 TG 2

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

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

 TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

 TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedlaup i metall fra år 2025. Dei fleste nedlaup er ført i drensledning vekk fra grunnmur.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Ikkje synbart inne på loft i denne delen grunna manglande tilkomst .

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Nye terrassar i år 2025 med tilkomst fra stove.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av vinylaminat og fliser i vindfang. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Alle innv. overflater er nye i år 2025. Framstår som påkosta og moderne. Fint utført handverk.

Etasjeskiller er av betongdekke fra år 1991, utført etter datidens standard.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft. Vurdert som moderat eller lave forekomstar dette område.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn får år 2025.

Innvendig har boligen malte kompakte dører. Karmar med tettelist.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Veggene har panel/tømmer. Alle veggar fuksikra bak panelet med smøremembran.

Taket har panel. Smøremembran er ført bak foring til vindaug. Sjølv om det er vindaug i våtsone er det her utført ekstraordinære tiltak for å sikre mot fukskadar som sprut og kapilærsug. Vindaug i våtsone kan vere ein utsatt konstruksjon. Ein bør sjekke brukerveiledning angående vatnsprut på malte overflater. Ein må ta hensyn med tanke på sprut og søl i våtsone. (Vindaug og trepanel i våtsone.)

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 29mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29mm. Dør i våtsone like ved dusjen, ekstra tiltak er utført. Litt lav terskel/tettesjikt/oppkant ved dør grunna kort avstand til dusjhjørnet, men godt med fall til sluk. Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse Det

er framvist bilder av påføring av smøremembran. 3. manns kontroll er utført av av intern ansvarleg frå utbygger. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Vvb er og plassert på badet. Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft med spalte under dørbladet. Åpningsbart vindaug.

Hulltaking er ikkje utført da rommet er heilt nytt og ubrukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Kompositt diskeplate. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Ny innreiing i år 2025.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hilt ny og ubrukt, merke Franke.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast. Lite synleg anlegge innv. i bustaden. Innv. anlegg er nytt i år 2025.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vvb er og plassert på badet.

Nytt elektrisk anlegg i år 2025.

Nytt anlegg i år 2025. Seriekolpa brannvarslarar, kopla til straum.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Nye masser er tilført sammen med nye drenering i grunnen.

Dreneringen er fra år 1991 og fra år 2025. Drensledning er montert langs grunnmur ved tilkomst, enkelte nedlaup er kopla til desse. Drenering ført ut i terrenget. Det er tilført drenerande massar og duk i terrenget. Bygningen har betong grunnmur og støypt isolert betongplate fra år 1991. Denne er etterisolert utv. med nye grunnmurs fasadeplater.

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred er en nasjonalt dekkende kartserie som viser potensielt jord- og flomskredutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløpsområder for jord- og flomskred.

Området er merka som usikkert når det gjeld kvikkleire i dette område. Område ligg utanfor aktsomhetsområde i følge NVE aktsomheitskart.

Detaljerte informasjon angående flom, skred og kvikkleirefare i dette området kan/skal kommunen svare nærmare på.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	61 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

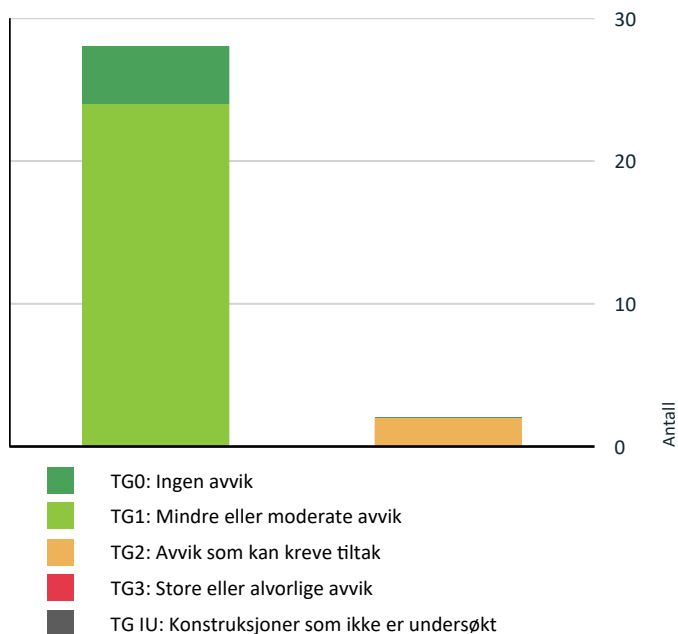
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Teikningar er lagt fram.

Bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Teikningar er lagt fram.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstrappen er utarbeida i samband med salg på det åpne markedet.

Kryprom eller krypkjellar blir kun synfart dersom det blir oppdaga eller opplyst om forhold som skulle tilsei slik synfaring. Blir ellers kun synfart gjennom luke.

Utv. taktekke og undertak blir kun synfart frå bakkenivå eller med drone.

Kaldtloft med tilkomst kun gjennom loftluke, med loft uten full ståhøgde og uten fast golvtekke blir ikkje synfart inne på loftet.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

 **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2025

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vurdert som nytt og moderne. Oppreisinleg byggeår er år1991. Kun delar av bindingsverket som er igjen av det gamle. Alt elles er nytt i år 2025. Fint utført handverk.

Vedlikehold

Heilt nytt innv. og utv. i år 2025.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Takrenner og nedlaup i metall frå år 2025. Dei fleste nedlaup er ført i drensledning vekk frå grunnmur. Sjå punkt angående drenering.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Denne bør kolast til drensledning

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Litt kort avstand til terrenget ved tilkomst. Dette kan føre til sprut fra regn og fukt fra snømengdar på sikt, dette kan igjen føre til fuktskadar på sikt.

200mm isolasjon i vegg. Ca. 200-300mm i tak. Vanskeleg å vurdere da det er sprøyte etterisolert. Opprinneleg isolasjon i golv frå opprinneleg byggeår.

For store åpningar i bunn av kledning kan føre til at mus slepp inn i konstruksjonen. Mus kan komme inn gjennom 6mm åpningar. Det vil vere umulig å oppdage alle avvik i forbindelse med dette ved ei synfaring i følge med TSR. Ein bør eventuelt utføre ei utvida kontroll dersom det er opplyst om museproblem eller oppdaga avvik i musesikringen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Ikkje synbart inne på loft i denne delen grunna manglande tilkomst . Utv. luke i gavlvegg. Vurdert til å vere i lik tilstand som seksjon 2. (samme takkonstruksjon frå år 1991)

Litt overfylt med sprøyte etterisolering på kaldtloft (bør kontrollerst nærmare i denne seksjonen) og litt liten luftspalte nede ved takfot. Tiltak blir utført før salg. Ingen spalteaåpning i gesimskassar. Det er anbefalt å montere ventil i gavlvegg for betre ventilasjon på kaldtloft.

Lokalt tilpassa grunna lokale værforhold, sterk vind og snødrev.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nye terrassar i år 2025 med tilkomst frå stove.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av vinylaminat og fliser i vindfang. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Alle innv. overflater er nye i år 2025. Framstår som påkosta og moderne. Fint utført handverk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke frå år 1991, utført etter datidens standard. Normale forhold med tanke på bulingar og ujamne overflater sett i forhold til typen konstruksjon og alder.

TG 2 Radon

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

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Strålevernforskriften stiller krav med grenser for radon i utleieboliger, skoler og barnehager.

Tilstandsrapport

Vurdert som moderat eller lave forekomstar.

<https://geo.ngu.no/kart/radon>

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn får år 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte kompakte dører. Karmar med tettelist.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Alle veggar fuktsikra bak panelet med smøremembran.

Taket har panel. Smøremembran er ført bak foring til vindauge. Sjølv om det er vindauge i våtsone er det her utført ekstraordinære tiltak for å sikre mot fuktskadar som sprut og kapilærsug. Vindauge i våtsone kan vere ein utsatt konstruksjon. Ein bør sjekke brukerveiledning angående vatnsprut på malte overflater. Ein må ta hensyn med tanke på sprut og søl i våtsone. (Vindauge og trepanel i våtsone.)



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 29mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29mm. Dør i våtsone like ved dusjen, ekstra tiltak er utført. Litt lav terskel/tettesjikt/oppkant ved dør grunna kort avstand til dusjhjørnet, men godt med fall til sluk.



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

📌 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Det er framvist bilder av påføring av smøremembran. 3. manns kontroll er utført av av intern ansvarleg frå utbygger.



ETASJE > BAD

📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vvb er og plassert på badet.



ETASJE > BAD

📌 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft med spalte under dørrbladet. Åpningsbart vindauge.



ETASJE > BAD

📌 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikkje utført da rommet er heilt nytt og ubrukt.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Kompositt diskeplate. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Ny innreiing i år 2025.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. Lite synleg anlegge innv. i bustaden. Innv. anlegg er nytt i år 2025.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vvb er og plassert på badet. Det er anbefalt å montere samlekar under vvb med avlaup til golv med sluk.



TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Nytt elektrisk anlegg i år 2025.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Innhente dokumentasjon. Sjekk boligmappe.

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Nytt anlegg i år 2025. Seriekolpa brannvarslarar, kopla til straum.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

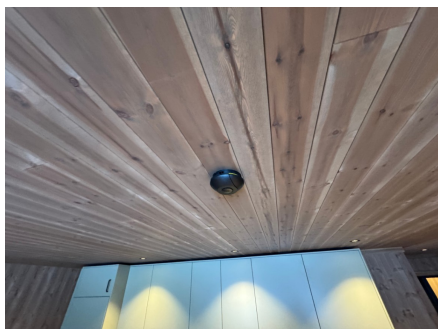
Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Nye masser er tilført sammen med nye drenering i grunnen.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1991. Dreneringen er fra år 1991 og frå år 2025. Drensledning er montert langs grunnmur ved tilkomst, enkelte nedlaup er kopla til desse. Drenering ført ut i terrenget. Det er tilført drenerande massar og duk i terrenget.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur og støypt isolert betongplate frå år 1991. Denne er etterisolert utv. med nye grunnmurs fasadeplater.



TG 0 Terrengforhold

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred er en nasjonalt dekkende kartserie som viser potensielt jord- og flomskredutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløpsområder for jord- og flomskred.

Ligger planområdet helt eller delvis innenfor en allerede kartlagt faresone for kvikkleireskred?

Sikkerhet mot kvikkleireskred må utredes og ivaretas i henhold til byggt teknisk forskrift TEK17 §7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kontakt geotekniker for videre vurderinger (for krav til geoteknisk kompetanse, se kap. 3.1 i NVEs veileder 1/2019).

Selv om området ikke er farekartlagt kan det fremdeles finnes kvikkleire i planområdet.

Området er merka som usikkert når det gjeld kvikkleire i dette område.

Område ligg utanfor aktsomheitsområde i følge NVE aktsomheitskart.

Detaljerte informasjon angående flom, skred og kvikkleirefare i dette området kan/skal kommunen svare nærmare på.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdert etter alder og byggemåte. Dette gjeld anlegg fram til grunnmur. Litt usikkert om dette er skifta heilt ut til kommunalt nettverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1991

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard. Det er kun bindingsverket og takkonstruksjoner som er fra år 1991. Alt ellers er nytt i år 2025. Det er og nystøpt golv med varmekabel.

Vedlikehold

Fornya i år 2025.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

2025 Fornya/ombygd Einebustad ombygd med 2 seksjonar. Totalt fornya og ombygd i år 2025.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

56 m²/56 m²

Tomannsbolig: Bad, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Gang

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 3 450 000

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

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Verdikonklusjonen vert sett med bakgrunn i standard, storleik og plassering.

Konklusjonen i taksten er gjort etter beste skjønn, basert på ein samla vurdering av bustaden, teknisk verdi, marknadssituasjonen og takstmannen sitt kjennskap til området.

Med bakgrunn i skjønnsmessig vurdering er salgsverdien satt noko lågere enn teknisk verdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Finndalsvegen 27D ,2985 TYINKRYSSET 55 m² 2013 2 sov	02-04-2024	2 250 000	2 300 000		2 300 000	41 818
2 Finndalsvegen 17A ,2985 TYINKRYSSET 54 m² 2006 3 sov	05-10-2025	2 250 000	2 250 000		2 250 000	41 667
3 Tørisvegen 84 ,2985 TYINKRYSSET 72 m² 1999 3 sov	11-08-2025	3 300 000	3 080 000		3 080 000	41 067
4 Finndalsvegen 15B ,2985 TYINKRYSSET 81 m² 2008 3 sov	03-03-2024	3 300 000	3 300 000		3 300 000	40 741
5 Finndalsvegen 23D ,2985 TYINKRYSSET 55 m² 2008 2 sov	25-02-2024	2 150 000	2 200 000		2 200 000	40 000
6 Finndalsvegen 27B ,2985 TYINKRYSSET 82 m² 2012 3 sov	15-12-2025	3 250 000	3 250 000		3 250 000	39 634

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

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 650 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 710 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

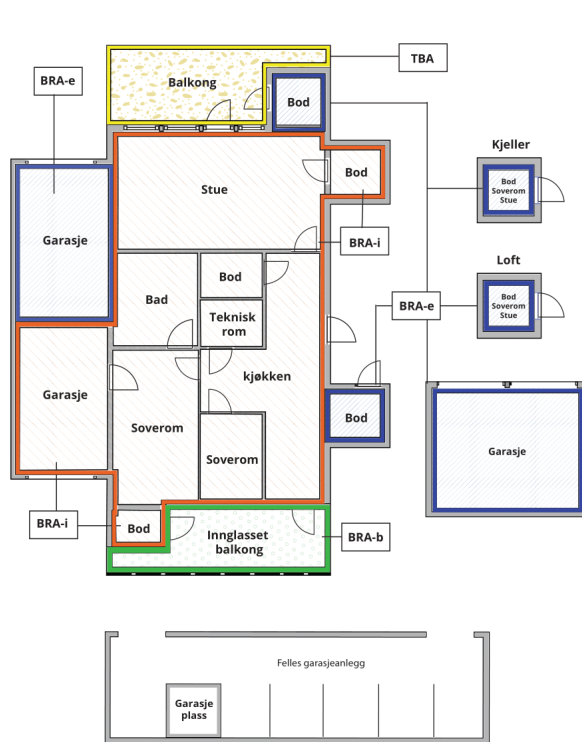
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56			56	29
SUM	56				29
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom, gang, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Areal er kontrolloppmålt på plassen. Det er og nytta teikningar til arealmåling. Oppmåling er utført med håndholdt laser.

Oppmåling er utført etter beste evne med dei forhold som var på synfaringstidspunktet. Areal er i følge takstbransjens retningslinjer for arealmåling NS3940, gjeldande frå 01.01.2024.

Dersom bygningen er særs kompleks kan det vere nødvendig med eige oppdrag for nøyaktig areal/oppmåling når bustaden eventuelt står tom.

Dersom selgar/kjøpar ikkje legg vekt på opplysningar om areal, vil dette ikkje framstå som ein mangel dersom det blir oppdaga avvik ved eit seinare høve. Jmfør §3-3, Lov om endringar i avhendingsloven.

"det er likevel ikkje ein mangel dersom seljar godtgjer at kjøpar ikkje la vekt på opplysninga."

Oppmålt areal: 56,05

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Teikningar er lagt fram.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Fornya og ombygd i år 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på plassen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Teikningar er lagt fram.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Fornya og ombygd i år 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	56	0
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2025	Svein Låksrud	Takstingeniør
	Tyin Utvikling AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3454 3454	7	161		1	346.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tyinvegen 34 A

Hjemmelshaver

Tyin Utvikling AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedom med plassering i Tyinkrysset. Kort avstand til Filefjell skisenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig 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 i et område regulert til fritidsbolig. Kan omregulerast til bustadføremål uten søknad om disp.

Eiendomsbrøk: 54/126

Nasjonal arealplanid:3454_2015003

Plantype: Kommunedelplan

Ikrafttredelsesdato:18.11.2021

https://www.arealplaner.no/vang3454/dokumenter/330/2015003_F%c3%b8resegn_KDPL_TX_150623.pdf

<https://www.arealplaner.no/vang3454/dokumenter/275/KommunedelplanTyinkrysset%20-%20Plankart%202015003.pdf>

https://www.arealplaner.no/vang3454/dokumenter/249/2015003_F%c3%b8resegn_til%20h%c3%b8yring.pdf

https://www.arealplaner.no/vang3454/dokumenter/252/2015003_ROS_til%20h%c3%b8yring.pdf

https://www.arealplaner.no/vang3454/dokumenter/250/2015003_Konsekvensutgreiing_til%20h%c3%b8yring.pdf

https://www.arealplaner.no/vang3454/dokumenter/253/2015003_Planomtale_til%20h%c3%b8yring.pdf

[https://www.arealplaner.no/vang3454/dokumenter/251/KommunedelplanTyinkrysset%202020-2024%20-%20behandling%20f%c3%b8r%20h%c3%b8yring%20og%20ettersyn%20\(L\)\(285205\).pdf](https://www.arealplaner.no/vang3454/dokumenter/251/KommunedelplanTyinkrysset%202020-2024%20-%20behandling%20f%c3%b8r%20h%c3%b8yring%20og%20ettersyn%20(L)(285205).pdf)

Om tomten

Eigedomen ligg utanfor aktsomheitsoner i følge NVE Atlas.

Tinglyste/andre forhold

Ingen kjente tinglyste andre opplysningar som kan få følger for eigendomen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	15.12.2025	Takstmann	Gjennomgått		Ja
Grunnbok	15.12.2025	Takstmann	Gjennomgått		Ja
Planteikningar	15.12.2025	Rekvirent	Gjennomgått		Ja
Seksjoneringsplan	15.12.2025	Rekvirent	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.12.2025	
2	20.12.2025	
3	23.12.2025	
4	23.12.2025	
5	23.12.2025	
6	24.12.2025	
7	24.12.2025	
8	24.12.2025	
9	24.12.2025	

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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 elektro-faglig 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 insiden 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 slitasje:** 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 ulike definisjoner 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](#)

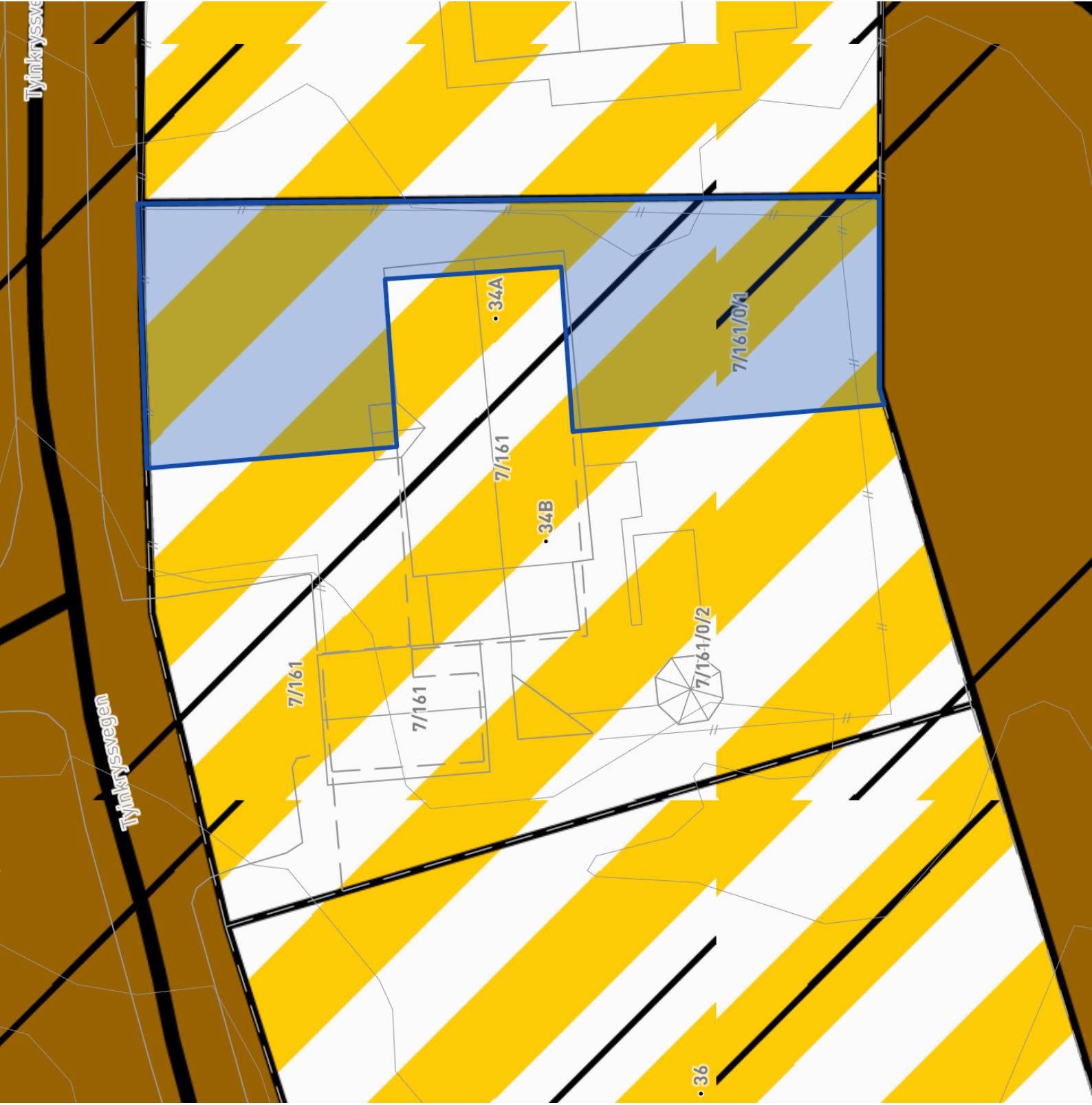
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/PF1095>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Utskriftsdato: 15.12.2025 14:14:31

Brukernavn: IDT001

SAMMENSATTE RAPPORTER

Kilde og behandlingsansvarlig: Tietoevry Norge AS

GRUNNBOK FAST EIENDOM UTVIDET

Enhet: 919 268 069 TYIN UTVIKLING AS

Type opplysninger	Registrerte opplysninger	Dato for registr.
Organisasjonsnummer	919 268 069	06.07.2017
Navn	TYIN UTVIKLING AS	07.11.2022
Forretningsadresse	Gudbrandslie 503A	07.11.2022
	2985 TYINKRYSSET	
Kommune	VANG	
Organisasjonsform	Aksjeselskap (AS)	06.07.2017

Du har søkt på: Knr.: 3454 Gnr.: 7 Bnr.: 161 Fnr.: Snr.: 1

Adresse(r):

Gateadresse: Tyinkryssvegen 34 A
 Gatenr: 1052
 Kommune: Vang
 Postkrets: 2985 TYINKRYSSET
 Registreringsenhet:
 Statens Kartverk Oppdatert per:15.12.2025 kl. 14.14

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett:

2023/321831-1/200 27.03.2023 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 2 600 000

Omsetningstype: Fritt salg

Navn: **TYIN UTVIKLING AS**

ORG.NR: 919268069

Eiers adresse:

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

2025/129324-1/200 03.02.2025 15:19

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 6 000 000

Pantthaver: VALDRES SPAREBANK

ORG.NR: 937 888 759

Overført fra: KNR: 3454 GNR: 7 BNR: 161

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2025/1473556-1/200 02.12.2025 21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 54/126

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EIENDOM

Matrikkelopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående eierleilighet	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkel-ført:	Ja	Antall teiger:	1
Etablerings-dato:	02.12.2025	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	346,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	beregnet areal	Nærings-gruppe:	Annet som ikke er næring		

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	12.09.2025	Avgiver	3454/7/161	-726,7
	MatrikkelfÅ, rt:	20.11.2025	Mottaker	3454/7/161/0/1	346,3
			Mottaker	3454/7/161/0/2	380,4
			Berørt	3454/7/30	0,0
			Berørt	3454/7/154	0,0
			Berørt	3454/7/160	0,0
			Berørt	3454/7/162	0,0

BYGNING

Matrikkelens bolig og bygningsopplysninger

Bygningsendring: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tyinkryssvegen 34 A	Fritidsbolig	54,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	139,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset. till.:	02.06.2025
Energikilde:		BRA annet:	126,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	126,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	12331932 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				126,0	126,0				

Kulturminner:

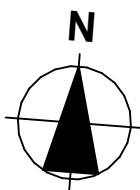
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ADRESSE

Adresseopplysninger

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 7, Bruksnr 161, Seksjonsnr 1	Kommune:	3454	Vang
Gatenummer:	1052			
Adresse:		Grunnkrets:	112	Øvre Dalen
Veiadresse: (fra bruksenhet)	Tyinkryssvegen 34 A, gatenr 1052	Valgkrets:	1	Vang
	2985 TYINKRYSSET	Kirkesogn:	3100603	Øye
Oppdatert:	03.06.2025			



Tegningsnr. A20-1		Revisjon nr. C	
Type tegning Plan 1. etasje			
Lokalisering: 			
Fase BMLD			
			
Tiltakshaver Tyin Utvikling as Prosjekt TX34 Tyinkryssvegen 34 2985 Tyinkryset		Godkjent	
		Kontroll prosjekt.	
		Sign.	Kontroll
		Filnavn TX 34.pln	
		Dato 10.01.2025	
		Målestokk 1:100	
		Kontroll utførende	
Gnr./Bnr./Festenr.: Gnr/Bnr/Festenr		Sign.	Kontroll
Prosjektnr.: Prosjektnr.	Tegningsnr.: A20-1	Prosjektnr. for prosjekterende/lev.	
Type tegning: Plan 1. etasje			



Tyin Utvikling As
Gudbrandslie 503A
2985 Tyinkrysset

Dykkar ref.:

Vår ref.:

FALSYN-2022003675 -5

Arkiv:

GBNR-7/161

Vår dato:

22.08.2025

Saksnr.	Utval
195/25	Hovudutval for utvikling

Gnr 7 bnr 161 - Vedtak om seksjonering

Saksopplysningar

Søknad om seksjonering av gnr 7 bnr 161 er motteke 10.06.2025. Det er sendt melding om manglar ved søknaden 25.06.2025. Søknaden er komplett per 23.07.2025.

Eigedomen er søkt seksjonert i to bustadseksjonar (fritidsbustader) og fellesareal. Rekvisisjon av oppmålingsforretning ligg ved søknaden.

Vurdering

Omsøkt bruk av areal er i tråd med gjeldande reguleringsplan for området. Vedtekter for sameige er motteke, og det er ikkje merknadar til eigenfråsegn frå søkjar (punkt 6 i søknaden om seksjonering).

Det må svarast renovasjonsgebyr og avgifter for vatn og kloakk etter gjeldande satsar for kvar av seksjonane.

Vedtak

Med heimel i eierseksjonsloven (esl.) §§ 7 og 11, og kommunelova § 5-3, jf. delegeringsreglement vedteke i sak KS 032/25, innvilgar kommunalsjef landbruk og teknisk i Vang løyve til seksjonering av gnr 7 bnr 161 i 2 bustadseksjonar (fritidsbustader) og fellesareal i samsvar med rekvisisjon med vedlegg.

For kvar seksjon må det svarast vatn/kloakkavgift og andre kommunale avgifter i samsvar med dei reglar og satsar som til ei kvar tid gjeld.

Klagerett

I medhald av eierseksjonsloven § 16 kan vedtak om seksjonering klagast på til Statsforvaltaren i Innlandet.

Eventuell klage skal rettast skriftleg til kommunen, og må vere grunngjeve og underteikna. Klagefristen er 3 veker frå de har motteke dette brevet.

Generell informasjon

- Seksjoneringen blir registrert i matrikkelen og sendt til tinglysing etter gjennomført oppmålingsforretning og klagefristen på seksjoneringsvedtak og eventuelle klagar har vorte avgjort.
- Kommunen har generell frist på 16 veker til å gjennomføre oppmålingsforretning og fullføre matrikkelføring, frå vedtak om seksjonering etter eierseksjonsloven.
- Matrikkelbrev blir sendt til rekvirent etter at seksjoneringen har blitt tinglyst.

Gebyr

Du må betale eit gebyr på kr 10.500 for handsaming av søknaden om seksjonering, jf. Vang kommune sitt gebyrregulativ. Tinglysingsgebyr, papirbasert, er kr 545. Fakturering av seksjonering og oppmålingsforretning skjer samla etter tinglysing.

Med helsing

Synnøve S. Falkendal

Byggesaksbehandler

Dir. tlf.: 908 03 745

E-post: synnove.sorum.falkendal@vang.kommune.no

Etter rutinane våre er dette dokumentet godkjent og sendt utan underskrift.

Tyin Utvikling AS

Dato: 20.11.2025

Ref: Mari Finsveen
Dir.tlf. 61 43 36 09
mari@valdressedsparebank.no

Godkjennelse av seksjonering

Panterett kr

Med pant i

6.000.000,-

Gnr 7 Bnr 161 i Vang kommune (3454)

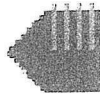
Pantsetter: Tyin Utvikling AS

Panthaver: Valdres Sparebank Sparebank

Det godkjennes herved av Valdres Sparebank at ovennevnte eiendom seksjoneres

Vennlig hilsen
for Valdres Sparebank


Mari Finsveen

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614880989
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
961382246	VANG KOMMUNE	Tyinvegen 5161, 2975 VANG I VALDRES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
919268069	TYIN UTVIKLING AS		Gudbrandslie 503A, 2985 TYINKRYSSET

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3454	7	161

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3454	7	161	0	1	54 / 126	Boligseksjon	Ja	Ja
3454	7	161	0	2	72 / 126	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Vang kommune		

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Tyin Utvikling AS	919268069	morten@tyinutvikling.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Gudbrandslie 503A	2985	Tyinkrysset	48066279

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3454	Vang	7	161	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919268069	Tyin Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.					Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	54	BG	13				25				37				49			
2	B	72	BG	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		126		Nevner =		126													

Dato	Innsenderens underskrift
15.07.25	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

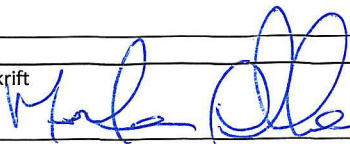
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- ☒ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

15.07.25

Innsenderens underskrift



8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato Vang, 15.07.25	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Tyn Utvikling AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 3454	Kommunens navn Vang	Gårdsnr. 7	Bruksnr. 161	Festenr.
Dato 27/11-25	Underskrift	Stempel VANG KOMMUNE Landbruk / Teknisk Etat Oppmålingsavdeling		

Dato
15.07.25

Innsenderens underskrift

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal			
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)			

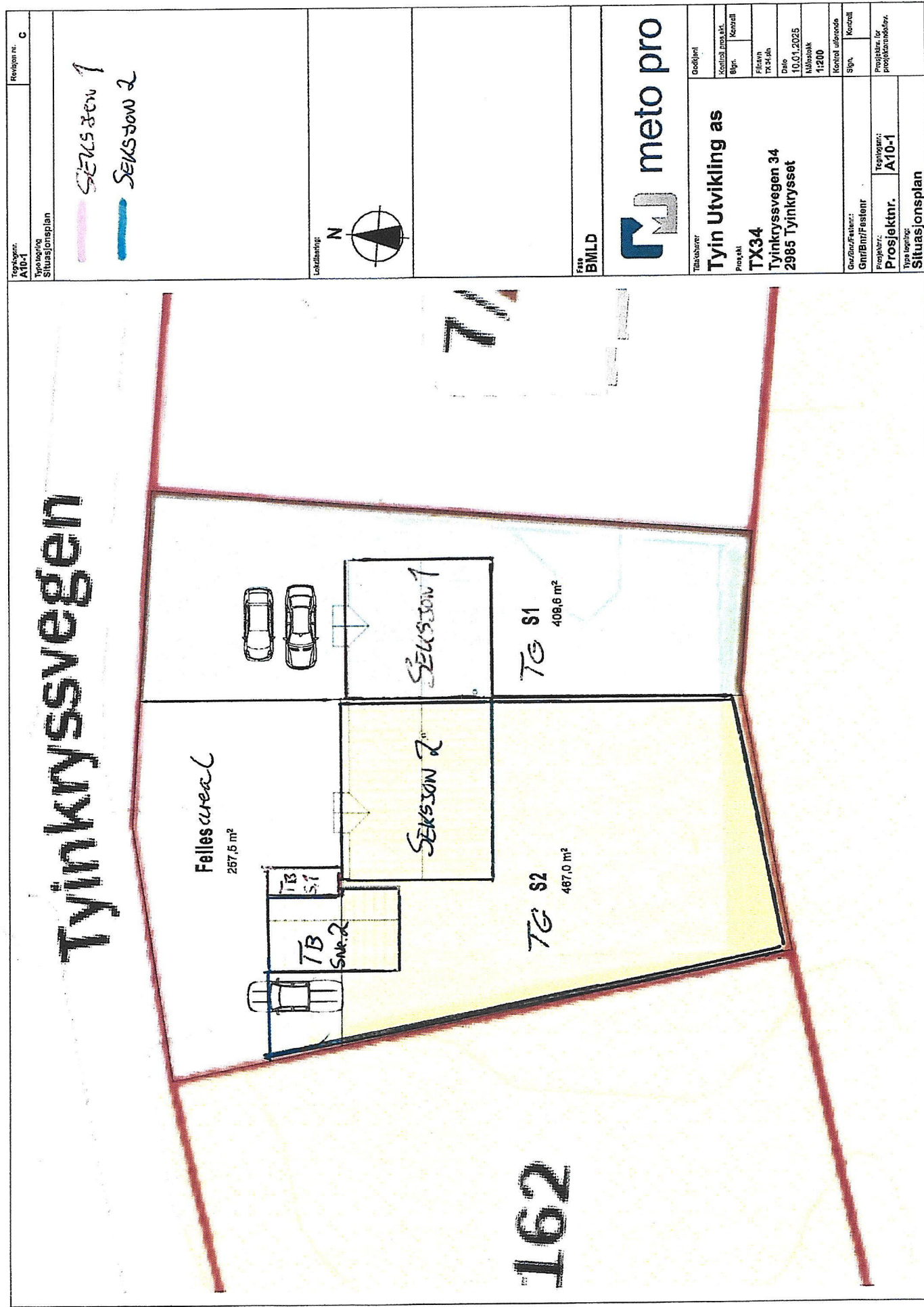
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:								Nevner =											

Dato

15.07.20

Innsenderens underskrift





Tegning nr. A10-1	Revisjon nr. C
Tegning Situasjonsplan	
SEKSIØN 1 SEKSIØN 2	
Lokalisering: 	
Fase BMLD	
Tilskuerer Tyn Utvikling as	Godkjent
Prosjekt TX34	Kontroll pros. akt. Blgn. Kontroll
Tyinkryssvegen 34 2985 Tyinkryssset	Plattn TX-34A
	Dato 10.01.2025
	Målestokk 1:200
Godt./Bruk./Festlert:	Kontroll utarbeide
Gnr/Bnr/Festlert	Sign. Kontroll
Prosjektnr. A10-1	Prosjekt nr. prosjekt nr.
Type tegning Situasjonsplan	



Kartutsnitt

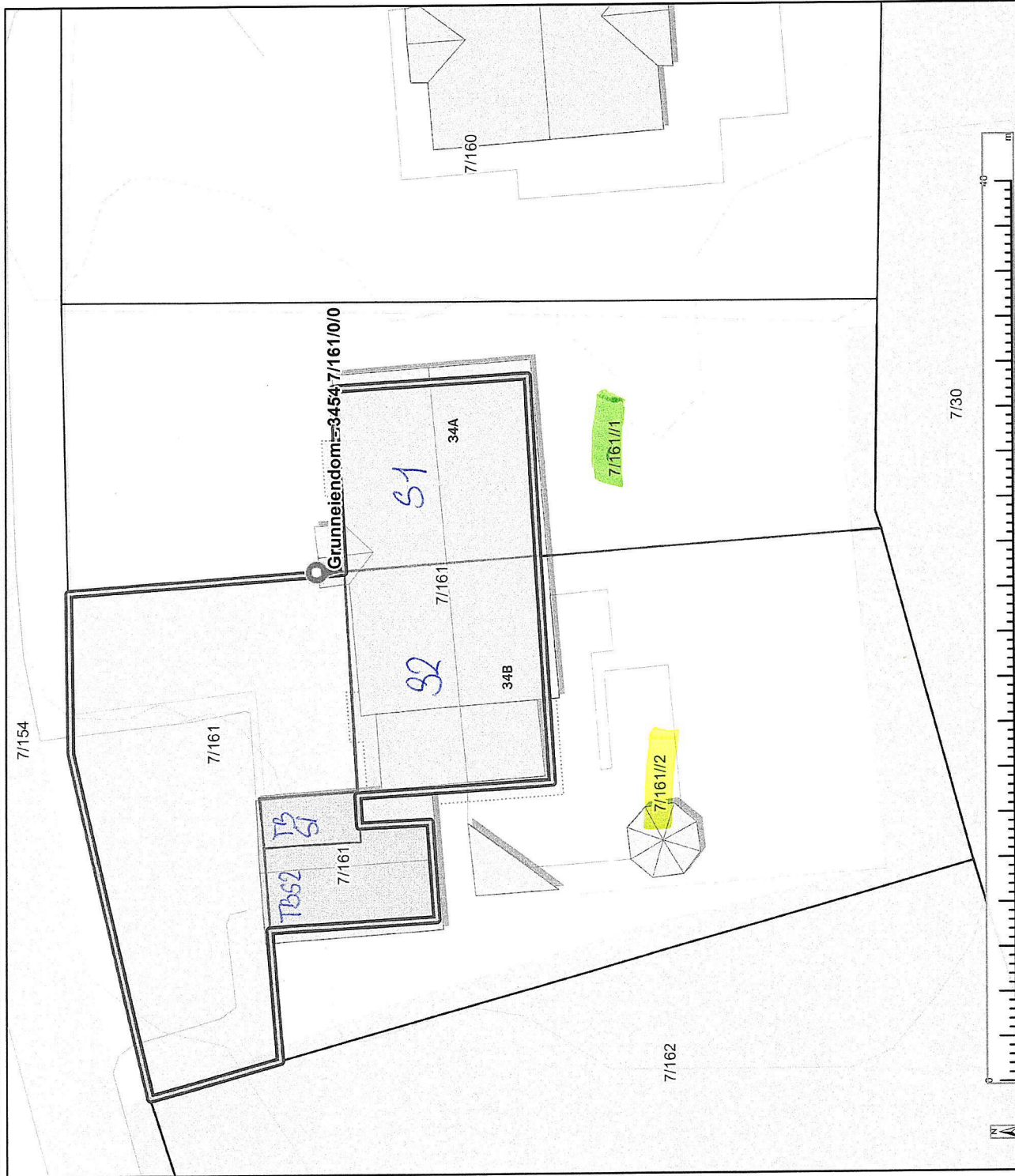
Tegnförklaring

— 3454_illustrasjoner

noyaktighet

—— Nøyaktig: ≤ 13 cm

Eiendomsteig



Målestokk
27.11.2025

1:250

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Sameiet Tyinkryssvegen 34

VEDTEKTER

Sameiets navn er Sameiet Tyinkryssvegen 34.

Sameiet består av gnr. 7, bnr. 161, seksjon 1 og 2 i Vang kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst

1. Sameiet ledes av et styret som står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

Styret skal bestå av 2 -to- medlemmer, ett medlem fra hver seksjon.

2. Styret forplikter sameiet utad og ved underskrift av styremedlemmene i fellesskap.

3. Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen.

Seksjonene har tilleggsareal som vist på situasjonskart vedlagt seksjoneringsbegjæringen. Tilleggsarealet er eksklusivt knyttet til den seksjonen det tilhører.

Eier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon. Eierskifte skal meddeles eierne av den andre seksjonen.

4. Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkeltes bruksenhet eller tilleggsdel, herunder utgifter til vedlikehold av bygningene fordeles i samsvar sameiebrøken.

Fellesareal på situasjonskartet og skal tjene til sameiernes felles bruk. Opparbeidelse, vedlikehold, brøyting og andre kostnader knyttet til fellesarealet fordeles med like store andeler på seksjon 1 og 2.

Styret kan bestemme at sameierne skal betale et å konto beløp til dekning av andel felleskostnader og eventuell avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

5. I den utstrekning ikke annet er nevnt i disse vedtekter kommer Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 til anvendelse.

