

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Toresheimvegen 52 , 2214 KONGSVINGER

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 50, bnr. 115

 Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 01.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 14382-2078

Eiendomsverdi ref nr: AS1724

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Arne Skyrud er utdannet møbelsnekker, tretekniker, tømrmester og har over 30 års erfaring fra innredning, restaurering og byggebransjen. Arne Skyrud Takstforretning er en uavhengig og objektiv aktør. Vårt mål er å være en solid og seriøs leverandør av takstarbeider i vår region.



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

Arne Skyrud

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført etter bygningsregler/forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Rekkehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer fra 2002 med 2-lags isolerglass. Ventil i karm. Inngangsdør (2023) m/Yale Doorman låsekasse, samt terrassedører fra 2024 med 2-lags isolerglass. Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 20 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist (2025). Tette skillevegger mellom leilighetene. Bod. Markise (2017). Innebygd inngangsparti fra 2020 på 7 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Panel i tak m/downlights m/tilhørende takrenne og nedløp. Trapp til terreng. Utelys. Takoverbygget terrasse i underetasje på 30 m² i betong og trekonstruksjoner, oppgradert i 2020. Spaltegulv, samt tett rekkverk. Tett tak m/panel og downlights. Utekjøkken. Ute vannkran. Bod m/plassbygget hyller.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater, med en bruksslitasje som er mindre enn man kan forventet. Malte lister. Eikegulvlister i rom m/eikeparkettgulv.

Gulv. Fliser m/varme. Eikeparkett. Vinylbelegg. Vegger. Malt panel. Malt glassfiber tapet. Tak. Slett malt tak m/downlights i stue. Tak-ess.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Betonggulv i kjeller pigget opp og isolert og støpt på nytt i 2010. Enløps teglsteinspipe fra byggeår. Feierluke i bod i u-etg. Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i Walk in closet. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises kun 12% fukt. Svingtrapp med åpne opptrinn. Malte vanger, rekkverk og håndlist. Det er kun en håndlist. Formpresset dører fra 2017. Dør m/sproseglass mellom gang og master soverom i u-etg. Elektrisk peis i stue. Walk in closet m/kompett garderobeinnredning. Skyvedørsgarderobeskap (2017) i gang 1 etg. og i ett soverom. Garderobeskap i 1 soverom. Boder med plassbygde hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom bygget av fagfolk i 2010 og noe oppgradert i 2018. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og slett malt tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildører og overlys. Innebygget klosett. Dusjhjørne m/2 glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Benk m/laminatbenkeplate m/nedfelt stålvask. Overskap. Mekanisk avtrekk på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning m/halvøy, oppgradert i 2018. Melaminbelagte skrog. Høyglans lakkerte fyllingsdører og fronter. Tre overskapsdører m/glass. Ett høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Mosaikkfliser

mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system på hele anlegget. Nye plast avløpsrør i 2011. Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken. Luft til luft varmepumpe fra 2011. Varmekabel i kondens-avløpsrør på ute enhet. 200 l varmtvannsbereder fra 2011, plassert i garderobeskap i gang 1 etg.. Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2010. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Fiber bredbånd m/Altibox. Mye kontakter. El.kontroll 2024.

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

[Gå til side](#)

Det bør monteres en håndlist i trapp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

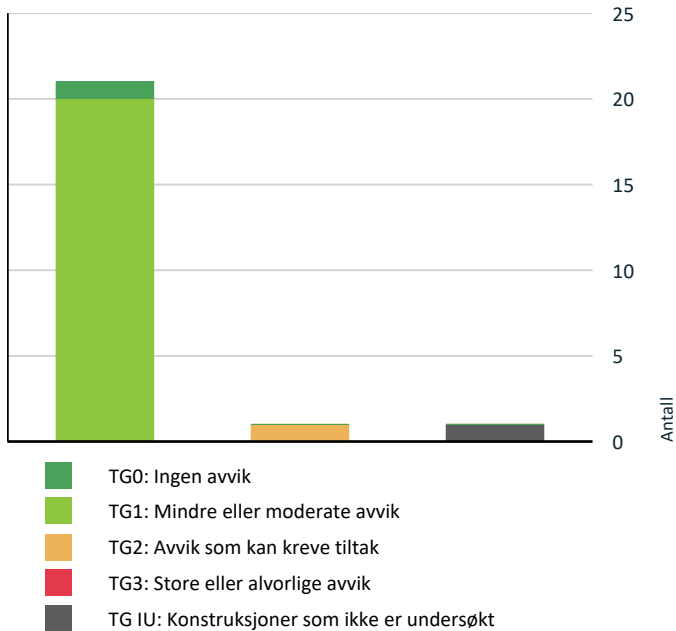
I underetasje er det litt annen planløsning enn fra byggeår.

Garasje m/bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1970

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
God standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1991	Modernisering	Nye takplater og beslag.
2002	Ombygging	Brannskillevegger på loft.
2002	Modernisering	Nye vinduer m/2-lag isolerglass.
2011	Modernisering	Nytt betonggulv i u-etg.
2010	Ombygging	Oppgradet/utvidet bad/vaskerom.
2011	Modernisering	200 l varmtvannsbereder.
2011	Modernisering	Automatsikringer i sikringsskap.
2011	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2014	Modernisering	Ny drenering.
2015	Modernisering	Etterisolert loft.
2017	Modernisering	Markise over terrasse v/stue.
2017	Modernisering	Skyvedørgarderobeskap i gang 1 etg. og i ett soverom i u-etg.
2017	Modernisering	Formpresset dører.
2018	Modernisering	- 2020. Malt de fleste innvendige vegger.
2018	Modernisering	Ny benk og overskap v/vakemaskin.
2020	Ombygging	Nytt inngangsparti.
2020	Modernisering	Malt vegger i stue.
2020	Ombygging	Oppgradert kjøkken m/halvøy og nye benkeplater.
2020	Modernisering	Nytt spaltegulv og tett tak m/downlights på terrasse i u-etg.
2022	Modernisering	Malt rekkehuset utvendig.
2023	Modernisering	Ny inngangsdør.
2023	Modernisering	Nye pipehatter.
2024	Modernisering	Nye terrassedører.
2024	Modernisering	El.kontroll.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer fra 2002 med 2-lags isolerglass. Ventil i karm.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



TG 0 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør (2023) m/Yale Doorman låsekasse, samt terrassedører fra 2024 med 2-lags isolerglass.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 20 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist (2025). Tette skillevegger mellom leilighetene. Bod. Markise (2017). Innebygd inngangsparti fra 2020 på 7 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Panel i tak m/downlights m/tilhørende takrenne og nedløp. Trapp til terreng. Utelys. Takoverbygget terrasse i underetasje på 30 m² i betong og trekonstruksjoner, oppgradert i 2020. Spaltegulv, samt tett rekkverk. Tett tak m/panel og downlights. Utekjøkken. Ute vannkran. Bod m/plassbygget hyller.



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Pene innvendig overflater, med en bruksslitasje som er mindre enn man kan forventet.

Malte lister. Eikegulvlister i rom m/eikeparkettgulv.

Gulv. Fliser m/varme. Eikeparkett. Vinylbelegg.

Vegger. Malt panel. Malt glassfiber tapet.

Tak. Slett malt tak m/dowlights i stue. Tak-ess.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Betonggulv i kjeller pigget opp og isolert og støpt på nytt i 2010

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Enløps teglsteinspipe fra byggeår. Feierluke i bod i u-etg.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i Walk in closet. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises kun 12% fukt.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Svingtrapp med åpne opptrinn. Malte vanger, rekkverk og håndlist. Det er kun en håndlist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun en håndlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunkt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset dører fra 2017. Dør m/sproseglass mellom gang og master soverom i u-etg.

Årstill: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Elektrisk peis i stue. Walk in closet m/kompett garderobeinnredning. Skyvedørgarderobeskap (2017) i gang 1 etg. og i ett soverom. Garderobeskap i 1 soverom. Boder med plassbygde hyller.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom bygget av fagfolk i 2010 og noe oppgradert i 2018. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og slett malt tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildører og overlys. Innebygget klosett. Dusjhjørne m/2 glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Benk m/laminatbenkeplate m/nedfelt stålvaske. Overskap. Mekanisk avtrekk på vegg.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

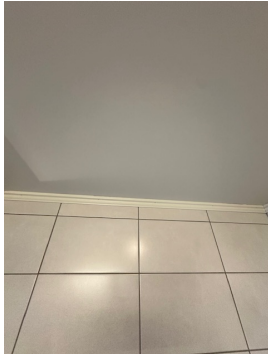
Beskrivelse

Fliser på vegger og slett malt tak.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 65 mm.

Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/ hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benk med heldekkende vask, overskap m/speildører og overlys, innebygget klosett, dusjhjørne m/2 glassdører. Opplegg for vaskemaskin, benk m/laminat benkeplate m/nedfelt stålvaske (2018), overskap (2018). Mekanisk avtrekk.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaging er ikke foretatt, da våtsone er mot yttervegg.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Takhøy kjøkkeninnredning m/halvøy, oppgradert i 2018. Melaminbelagte skrog. Høyglans lakkerte fyllingsdører og fronter. Tre overskapsdører m/glass. Ett høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Mosaikkfliser mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator over platetopp.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system på hele anlegget.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Nye plast avløpsrør i 2011

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2011. Varmekabel i kondens-avløpsrør på ute enhet.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereider fra 2011 , plassert i garderobeskap i gang 1 etg..

Årstall: 2011

Kilde: Eier



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2010. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Fiber bredbånd m/Altibox. Mye kontakter. El.kontroll 2024.

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

I følge eier finnes det samsvarserklæring fra 2024.

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

Generell kommentar

Ved omsetning av bolig vil man få endring i bruk av elektrisk anlegg. Derfor anbefales det på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det bør monteres en håndlist i trapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	57			57	27
Underetasje	55			55	30
SUM	112				57
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue, spisestue, kjøkken		
Underetasje	Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, walk-in closet, bod		

Kommentar

Takoverbygget inngangsparti er på 7 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I underetasje er det litt annen planløsning enn fra byggeår.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bla. nye terrassedører og inngangsdør.

Garasje m/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Boden er på 5 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Epoxi på gulv.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2026	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Kari Thorstensen Rapp	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	50	115		0	12968.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Toresheimvegen 52

Hjemmelshaver

Langeland Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
20/LANGELAND BORETTSLAG	952424319	20	Kongsvinger og omengs boligbyggelag A/L	Rapp Frank Ove Lennart, Rapp Kari Thorstensen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
20	52 300	329 142

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehusleiligheten er beliggende i Toresheimvegen 52 i Skriverskogen i Kongsvinger. Et veletablert boligområde i sydvest vendt i skrående terreng. Meget gode solforhold og utsikt. Barnehage og barneskole like i nærheten. Ca. 2 km til ungdomsskole, videregående skole, idrettsanlegg, svømmehall, forretninger og servicetilbud. Kort avstand til bybussholdeplass. Flott turterreng, med flotte skiløyper vinters tid.

Adkomstvei

Offentlig vei.

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er beliggende i vest skrående terreng. Pent opparbeidet uteareale med plen, div. prydbusker og tujahekk på tre sider i underetasje. Asfaltert innervei og biloppstillingsplass. Gode solforhold.

Forkjøpsrett

JA - 7 dager. Dersom andelen skifter eier, har andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. Det oppfordres til gjennomlesning av borettslagets vedtekter.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
636 420	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring		Fullverdi		

Kommentar

Forsikringen dekker bygning (ikke innbo) og ligger i husleien.

Bygninger på eiendommen

Garasje m/bod



Anvendelse

Garasje.

Byggeår

Kommentar

Ikke opplyst

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje m/bod, fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Tette skillevegg mellom bod og garasje, samt nabo garasje. Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. Utelys.

El. leddport (2024). Inngangsdør til bod i bakkant garasje (2024). Opplegg for elbillader.

Epoximaling på gulv. Varmekabel er lagt foran garasje port i renne, pga. snøsmelting og fall i innkjørsel.

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

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Opplegg for elbilladere, abonnement.
------	---------------	--------------------------------------

2024	Modernisering	Epoxi på gulv.
------	---------------	----------------

2024	Modernisering	Ny el.leddport.
------	---------------	-----------------

2024	Modernisering	Ny bod dør.
------	---------------	-------------

	Modernisering	Varmekabler i gulv/asfalt ved leddport.
--	---------------	---

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.03.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	09.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	09.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. fellesutgifter	09.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	09.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Årsberetning/regnskap	09.04.2026		Gjennomgått	24	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	
2	14.04.2026	
3	14.04.2026	
4	15.04.2026	
5	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.