

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Sigyns veg 18 , 2214 KONGSVINGER  
 KONGSVINGER kommune  
 gnr. 50, bnr. 130  
 Andelsnummer 122

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m<sup>2</sup> BRA-i: 48 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.12.2025

Rapportdato: 16.12.2025

Oppdragsnr.: 14382-2006

Referansenummer: YK1355

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 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 fuktøk.

## 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.

## 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 bygningssakkyndig, 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 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vindu med 3-lags isolerglass m/utvendig aluminiumskappe og faste stue vinduer med 2-lags isolerglass.  
Inngangsdør (EI 30) med kikkehull fra 1998 og terrassedør med 2-lags isolerglass fra 1998  
Innglasset terrasse i betong og stålkonstruksjoner med skyve vinduer og dører. Filtteppe på gulv.  
Rullgardiner.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Innvendige overflater i leilighet er oppgradert i perioden 2014 -2021  
Malte lister.

Gulv. Eikeparkett. Fliser m/varme.  
Vegger. Slette malte vegger. Malt mdf. veggplater.  
Tak. Slett malt tak m/down lights i bad/vaskerom og stue.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.  
Det bør gjennomføres radonmåling.  
Formpresset dører fra 2014.  
Garderobeskap i soverom og gang.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom bygget av fagfolk i nyere tid. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og slett malt tak m/downlights. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap m/speildører og overlys.  
Høyskap. Frittstående klosett. Dusjhjørne m/2 glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg. 150 l varmtvannsbereder.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2014. Melaminbelagte skrog.  
Lakkerte fyllingsdører og fronter. En overskapsdør m/sproseglass.  
Et høyskap. Laminat benkeplate med underlimt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap.  
Innebygget platetopp, stekeovn og kjøle/fryseskap. Ventilator over platetopp. Komfyrvakt.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system på hele anlegget.  
Soilrør fra byggeår som er innvendig fornyet i 2019.  
Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.  
Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken via luftepipe.  
Ventilator over platetopp på kjøkken.  
Ca 150 l varmtvannsbereder fra 2014 , plassert i bad/vaskerom.  
Leiligheten har panelovner og elektrisk varmekabler i gulv på bad/vaskerom. Porttelefon til felles inngangsdør  
Sikringsskap med skrusikringer og tre automatsikring. Ny strømmåler. Skjult anlegg. T-We TV og bredbånd.  
Brannslukker og seriekoblet røykvarslere i leiligheten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 950 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

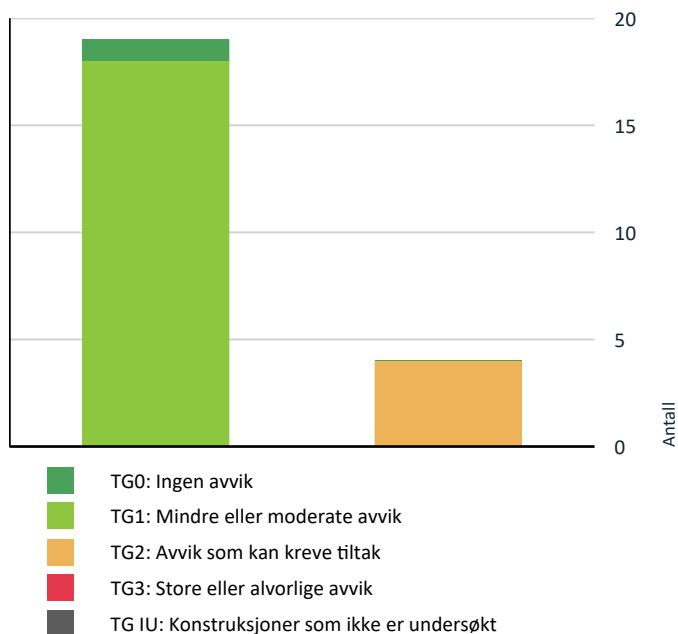
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Garasje

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Oppsummering av avvik

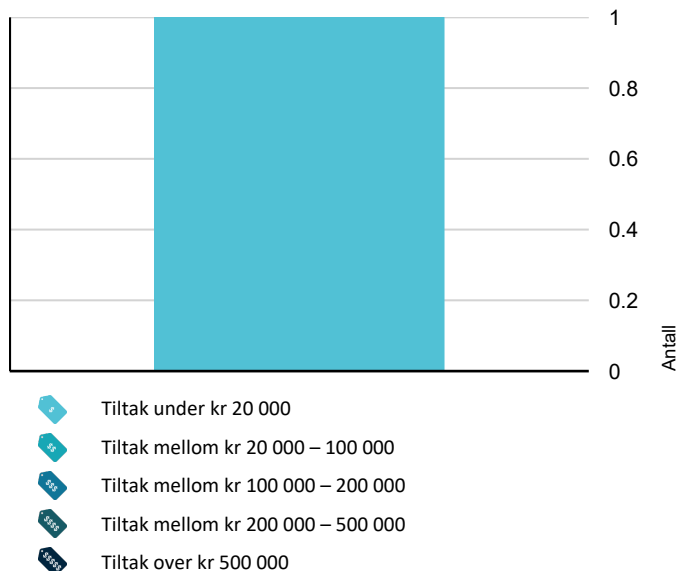
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- |                                              |                             |
|----------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Utvendig > Vinduer                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Dører                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Radon                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | <a href="#">Gå til side</a> |

## Anslag på utbedringskostnad



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1973

**Kommentar**

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
God standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**  
Godt vedlikeholdt

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                         |
|------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1998 | Modernisering | Rehabilitering av blokkene utvendig. Etterisolering, nye vinduer, terrassedører og ny teglsteinsfasade. |
| 2014 | Tilbygg       | Tilbygget innglasset veranda.                                                                           |
| 2014 | Modernisering | - til 2021. Alle innvendige overflater oppgradert.                                                      |
| 2014 | Modernisering | Formpresset dører.                                                                                      |
| 2014 | Ombygging     | Nytt kjøkken.                                                                                           |
|      | Ombygging     | Nytt bad/vaskerom.                                                                                      |
| 2019 | Modernisering | Rørfornyelse av avløp i hele borettslaget.                                                              |
| 2020 | Modernisering | Nye utvendige takplater og beslag på boligblokkene.                                                     |
| 2023 | Modernisering | Ny seriekoblet brannvarsler.                                                                            |
| 2023 | Modernisering | Nye lås sylindre på ytterdører.                                                                         |
| 2024 | Modernisering | Felles brannvarslingsanlegg.                                                                            |

## UTVENDIG

### ! TG 2 Vinduer

Vindu med 3-lags isolerglass m/utvendig aluminiumskappe og faste stue vinduer med 2-lags isolerglass.

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette er borettslagets ansvar og kostnader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### ! TG 2 Dører

Inngangsdør (EI 30) med kikkehull fra 1998 og terrassedør med 2-lags isolerglass fra 1998

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

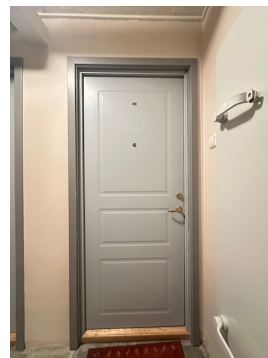
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på terrassedør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrassedøren skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er borettslaget som evt. skifter dører - borettslaget tar også kostnaden.





# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset terrasse i betong og stålkonstruksjoner med skyve vinduer og dører. Filtteppe på gulv.  
Rullgardiner.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Innvendige overflater i leilighet er oppgradert i perioden 2014 -2021  
Malte lister.

Gulv. Eikeparkett. Fliser m/varme.  
Vegger. Slette malte vegger. Malt MDF veggplater.  
Tak. Slett malt tak m/down lights i bad/vaskerom og stue.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

### TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dette er borettslagets ansvar og evt. kostnader.

### TG 1 Innvendige dører

Formpresset dører fra 2014.

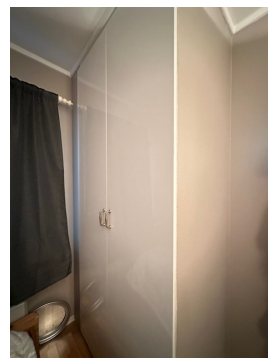
Årstall: 2014 Kilde: Eier



### TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i soverom og gang.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



## VÅTROM



# Tilstandsrapport

## 2 - UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

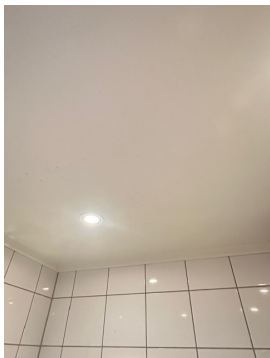
### Generell

Bad/vaskerom bygget av fagfolk i nyere tid. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og slett malt tak m/downlights. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap m/speildører og overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjhjørne m/2 glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg. 150 l varmtvannsbereder.

## 2 - UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og slett malt tak m/downlights.



## 2 - UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 55 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.



## 2 - UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.



## 2 - UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask, overskap m/speildører og overlys, høyskap, frittstående klosett, dusjhjørne m/2 glassdører, opplegg for vaskemaskin. 150 l varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk.



## 2 - UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Veggventil via. luftpipe med mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport



## 2 - UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vegg. Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot bad/vaskerom. Det påvises ikke fukt over normalen.



## 2 - UNDERETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



## KJØKKEN

## 2 - UNDERETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2014. Melaminbelagte skrog. Lakkerte fyllingsdører og fronter. En overskapsdør m/sproseglass. Et høyskap. Laminat benkeplate med underlimt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn og kjøle/frysenskap. Ventilator over platetopp. Komfyrvakt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system på hele anlegget.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



### ! TG 1 Avløpsrør

Soilrør fra byggeår som er innvendig fornyet i 2019.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken via luftpipe. Ventilator over platetopp på kjøkken.



## TG 1 Varmtvannstank

Ca 150 l varmtvannsbereider fra 2018 , plassert i bad/vaskerom.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



## TG 1 Andre installasjoner

Leiligheten har panelovner og elektrisk varmekabler i gulv på bad/vaskerom. Porttelefon til felles inngangsdør



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer og tre automatsikring. Ny strømmåler. Skjult anlegg. T-We TV og bredbånd.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1973**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja El. anlegg bør sjekkes av elektromontør.**

## 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.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



**TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann**

*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.*

Brannslukker og seriekoblet røykvarslere i leiligheten.

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**



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 2 750 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 900 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>                                                   | <b>Kr.</b> | <b>1 850 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 130 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 20 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>110 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 960 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

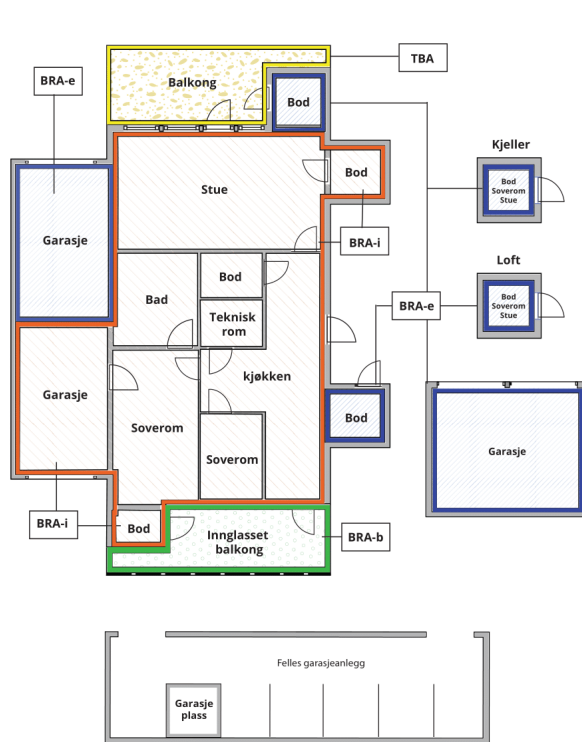
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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.



## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje          | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                 | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2 - underetasje | 48                            | 9                           | 16                         | 73  |                                 |
| <b>SUM</b>      | <b>48</b>                     | <b>9</b>                    | <b>16</b>                  |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b>  | <b>73</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje          | Internt bruksareal (BRA-i)                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------------|--------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2 - underetasje | Gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom | Bod, bod                    | Innglasset terrasse        |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### 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

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 16                          |                            | 16  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>16</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>16</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

### 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

### 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) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 48         | 16         |
| Garasje                       | 0          | 16         |

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

I tillegg en kjellerbod og en loftbod på tilsammen ca. 9 m2.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede   | Rolle         |
|------------|-------------|---------------|
| 11.12.2025 | Arne Skyrud | Takstingeniør |
|            | Tore Tverås | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold    |
|------------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|---------------|
| 3401 KONGSVINGER | 50   | 130  |      | 0    | 80086.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Sigyns veg 18

### Hjemmelshaver

Nedre Langeland lll Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap                          | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører                           | Eier av adkomstdokumenter |
|---------------------------------------|-----------|-----------|--------------------------------------------|---------------------------|
| 122/NEDRE LANGELAND III<br>BORETTSLAG | 852424222 | 122       | Kongsvinger og omengs<br>boligbyggelag A/L | Tverås Tore               |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld |
|--------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| 122          | 7 750                | 19 553             | 302 577           |

## Årsregnskap

|                      |           |                                       |               |
|----------------------|-----------|---------------------------------------|---------------|
| Regnskapsår          | 2024      | Samlet aksjekapital:                  | 0             |
| Omløpsmidler:        | 8 265 404 | Samlet innskuddskapital:              | 25 401 163    |
| Kortsiktig gjeld (-) | -         | Langsiktig gjeld (+):                 | + 109 593 593 |
| Disponible midler:   | 7 026 915 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 134 994 756   |

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i 2 u-etasje i Sigyns veg 18 på Langeland i Kongsvinger. Blokken ligger sydvestvendt i skrående terreng og har en fin og solrik beliggenhet. Nærhet til barnehage, barneskole, ungdomsskole, videregående skoler og idrettsanlegg. Gåavstand til butikker, kjøpesenter og spisesteder. Kort vei til flotte friluftsområder.

### Adkomstvei

Privat vei fra 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 skrående terreng med pent opparbeidet utearealer, asfalterte gangstier og innerveier, plen og div. beplantning. Gjesteparkering. Rolig og solrikt område.

### 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.

## Forsikring

| Selskap                                                                            | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige forsikring                                                              | 86199474 |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Forsikringen dekker bygning (ikke innbo) og ligger i husleien. |          |      |                |              |

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

2005

### Kommentar

### Standard

Enkel standard for sitt bruk

### Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

### Beskrivelse

Garasje fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt (2017) utvendig panel. Tette skillevegger. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater. Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

Leddport med defekt el. motor. Opplegg for el. billader, abonnement.

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

### Tilbygg / modernisering

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                        | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse                   | 05.12.2025 |           | Fremvist    | 1     | Nei     |
| Ferdigattest/Midl. brukstillatelse | 05.12.2025 |           | Fremvist    | 2     | Nei     |
| Forretningsførerinfo               | 05.12.2025 |           | Gjennomgått | 24    | Nei     |
| Kommunalinformasjon                | 05.12.2025 |           | Fremvist    | 7     | Nei     |
| Egenerklæringsskjema               | 05.12.2025 |           | Gjennomgått | 10    | Nei     |
| Eiendomsverdi.no                   | 05.12.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Forsikringsavtale                  | 05.12.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Kvitt. fellesutgifter              | 05.12.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Situasjonskart                     | 05.12.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Årsberetning/regnskap              | 05.12.2025 |           | Gjennomgått | 24    | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 16.12.2025 |           |
| 2       | 18.12.2025 |           |
| 3       | 18.12.2025 |           |
| 4       | 19.12.2025 |           |

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.