

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Berger Langmoens veg 6 , 2386
BRUMUNDDAL

 RINGSAKER kommune

 gnr. 1, bnr. 50, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 18.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 14216-1033

Referansenummer: IQ2708

Autorisert foretak: SØYLEN BSK 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.



Rapportansvarlig

Reidar Ellingsen

Reidar Ellingsen

reidar@bskas.no

940 39 897

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.



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

Leilighet med gjennomgående god standard og normal bruksslitasje. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Det er registrert mindre bruksmerker og riss i overflater, vurdert som normal slitasje opp mot alder. På våtrom er det i egenerklæring opplyst at dokumentasjon foreligger, men denne er ikke fremvist. Det er videre usikkerhet knyttet til løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget systerne. Innvendige dører har registrert avvik. Tekniske installasjoner fremstår uten synlige avvik ved visuell kontroll.

Arealer

[Gå til side](#)

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

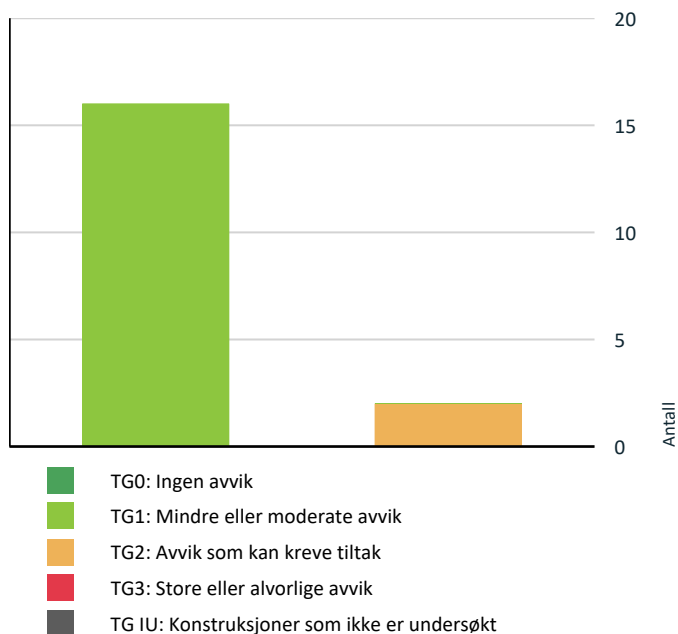
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

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

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bod og garasje er ikke tilstandsvurdert.

Mekanisk parkeringsanlegg er ikke funksjonsprøvet. Drift og vedlikeholdsansvar avklares mot sameiets vedtekter. Fellesarealer som tilhører sameiet, herunder garasjeanlegg og bodanlegg, er ikke tilstandsvurdert, jf. NS 3600:2018.

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

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

! Våtrom > Etasje4 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2019

Anvendelse
Bolig

Standard
Bra standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

PVC-vinduer med trelags isolerglass.
Kombinasjon av fastkarmsvinduer og åpningsbare vinduer.
Vinduene fremstår uten synlige skader eller avvik ved befarings.
Funksjon testet – åpne-/lukkefunksjon fungerer som tiltenkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør med kikkhull og sidefelt med glass.
PVC-terrassedør med trelags isolerglass og tilhørende åpningsbart sidefelt.
Dørene fremstår med normal bruksslitasje.
Funksjon testet – åpne-/lukkefunksjon fungerer som tiltenkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset, sørvestvendt balkong med skyvbare glassfelt og overdekning fra balkong over.
Vegger med liggende, beiset panel. Tak med spilekledning. Glassfelt med åpningsbare skyvefelt i øvre del. Gulv med ubehandlet betong.
Rekkverk målt til. 125 cm ved befarings

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkettgulv med mindre riper og merker.

Det er registrert noe klakkelyd i parkett ved belastning. Leiligheten var tom ved befarings. Forholdet vurderes innenfor normal variasjon opp mot alder og konstruksjon.

Vegger med malte betongflater og malte gipsplater. Tak med malt betong og gips. Det er observert mindre riss/sprekker i overgang vegg/himling, lokalt ved hjørner.

Det er registrert mindre lokal avskaling i veggoverflaten samt et mindre hakk/ i parkettgulv.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er foretatt målinger med laser på etasjeskiller ved befarings.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Lett dører med glatt, malt overflate.
Skyvedør mellom gang og entré.
Dør til bod er klassifisert lydtdør (Rw 33 dB)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekke i terskel inn til bad

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terskel må byttes for å lukke avviket.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Frittstående klesskap på soverom med hvite, glatte overflater. Innredet med hyller og oppheng for klær. Fremstår uten synlige skader og fungerer som tiltenkt.

Lister

Gulvlister i eik.

Hvite karmklister rundt dører.

For øvrig listefri utførelse

VÅTROM

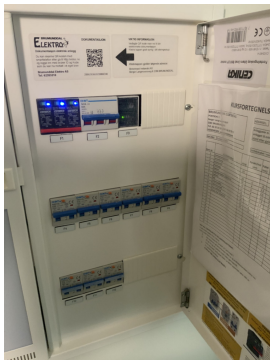
ETASJE4 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Tak med malt overflate og innfelte downlights. Baderomsinnredning med skuffer og nedfelt servant. Ettgreps blandebatteri. Vegghengt speil med belysning. Vegghengt toalett. Dusjnise med glassvegger, nedfelt nisje i vegg og hjørnesluk. Dusjarmatur med ettgreps blandebatteri. Gulv med termostatstyrt varme. Luftespalte under dør og avtrekk via ventil. Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin. Badet fremstår pent og med normal bruksslitasje



ETASJE4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med flislagte overflater.
Himling med malt platekledning

ETASJE4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fall mot sluk. Vann vil ledes til sluk ved lekkasje.
Det er fall fra dør mot sluk samt lokalt fall mot sluk i nedsenket dusjnise.
Fall er målt ved bruk av laser under befarings.
Forholdet er vurdert opp mot referansenivå (TEK17/byggeår 2019)

ETASJE4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Bad utført som prefabrikkert baderomskabin med hjørnesluk. Membran og klemring er ikke synlig ved visuell kontroll og foreligger ikke dokumentert. For denne typen gulvsluk er det normalt at membran og klemring ikke er synlig ved visuell kontroll.

Det er ikke registrert synlige tegn til utførelsesavvik ved befarings. Det er utført hulltaking fra tilstøtende soverom mot dusjsone. Det er ikke registrert tegn til fukt. Det er fremlagt ferdigattest for bygget.



ETASJE4 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt baderomsinnredning med slette fronter og skuffer, samt nedfelt servant. Ettgreps blandebatteri. Vegghengt speil med belysning. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Dusjnise med glassvegger og dusjarmatur med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin med egen tilkobling og avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Det er ikke påvist løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget susterne.

Vegghengt toalett er uten synlig avrenningsspalte. Det kan foreligge annen løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon. Fremlegges dokumentasjon er dette en TG 1.

ETASJE4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Luftespalte under dør. Avtrekksventil i tak tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Systemet fungerer som tiltenkt

ETASJE4 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er borret hull bra soverom in til dusj nisje ikke noe tegn til fukt.

Tilstandsrapport



Bilde hulltaging og måling av fukt

KJØKKEN

ETASJE4 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskum i stål med ettgreps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn samt kjø- og frysenskap. Komfyrvakt er montert.

Mekanisk avtrekksvifte. Flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Belysning under overskap.

Det er montert vannstopper i kjøkkenbenk med automatisk avstengning. Dør over kjøkkenvifte har behov for justering.

ETASJE4 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte fra SwegonCASA fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjoner er utført som rør-i-rør i hovedsak skjulte føringer. Det er stoppekran i fordelerskap for boligen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg for boenheten, plassert i bod. Anlegget er tilkoblet kanaler for tilluft og avtrekk. Ventilert i himling for tilluft og avtrekk. Anlegget fremstår uten synlige skader ved befarings. Funksjon vurdert ut fra observasjoner – fungerer som tiltenkt.

Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet sentralvarmeanlegg (fjernvarme) for oppvarming og tappevann. Boligen har ikke egen varmtvannsbereder, og varmtvann tilføres via sentralanlegget.

Det er registrert tilgang på varmt vann ved tapping.

Forholdet er ikke gjenstand for tilstandsgrad eller tiltaksvurdering.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen oppvarmes med vannbåren varme via radiator i stue

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg i leiligheten, med enkelte åpne føringer på brannvegg.

Sikringskap plassert i bod, med automatsikringer og kursfortegnelse. Kursfortegnelse samsvarer med merking.

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.
2019
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?
Nei

Tilstandsrapport

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, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Anlegget fremstår som oversiktlig og i normal stand ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke indikasjoner som tilsier behov for utvidet kontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

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

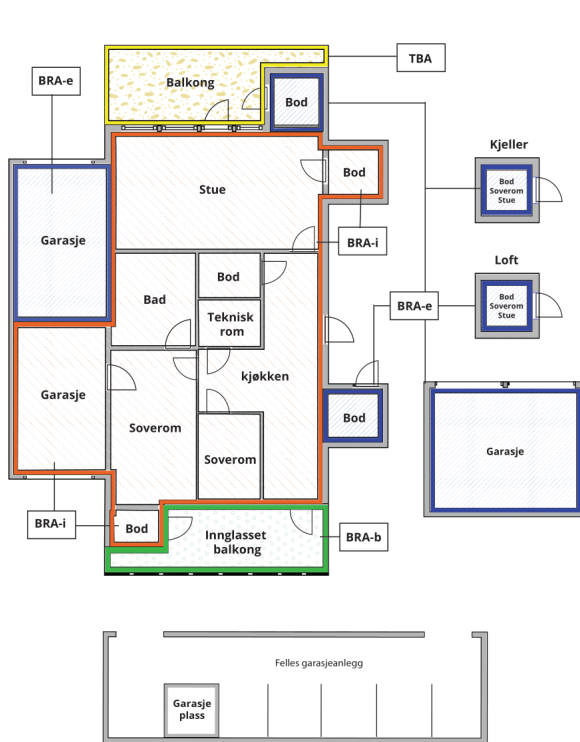
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje4	71		10	81	
Etasje 2	7			7	
Etasje 1					
SUM	78		10		
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje4	Gang, entré, bod, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom		Innglasset balkong
Etasje 2		Bod	
Etasje 1		Garasje	

Kommentar

BRA-e inkluderer bod plassert i fellesareal i annen etasje.

Det medfølger bruksrett til garasjeplass i felles garasjeanlegg med parkeringssystem (heis/rampeløsning), opplyst av eier å være plass nr. 1. Garasjeplassen er ikke oppmålt og var ikke tilgjengelig ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2026	Reidar Ellingsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	1	50		14	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Berger Langmoens veg 6

Hjemmelshaver

Gustavsven Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende sentrumsnært i Brumunddal i Ringsaker kommune. Området består av kombinert bebyggelse med boliger og forretningsvirksomhet.

Det er kort avstand til Brumunddal sentrum med handel, servicetilbud, offentlig kommunikasjon, skoler og barnehager.

Området har nærhet til kollektivtilbud og hovedveinett, samt tilgang til rekreasjonsområder og Mjøsa.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er på 788,3 m² og består i hovedsak av asfaltert uteområde. Det er felles tomt for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	25.04.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	25.04.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	05.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	08.05.2026	

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.