

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bråtaveien 4 , 3050 MJØNDALEN

 DRAMMEN kommune

 gnr. 217, bnr. 114

 Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 19029-1457

Referansenummer: QC8379

Autorisert foretak: Terje Næss Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Næss



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.

Terje Næss Eiendomstaksering as

Rapportansvarlig



Terje Næss

terje.takst@gmail.com

901 79 441

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Eiendommen har beliggenhet i nyere bostrøk like utenfor Mjøndalen sentrum.

Det er kort avstand til post, legesenter, de fleste typer forretninger, bank, apotek, buss og jernbanestasjon.

Omsorgsboligen ligger i 1. etasje.
Felles hovedinngang.

Bygningen:
Veldrevet borettslag.
Bygningsmassen er fra byggeår 2005.

Leiligheten:
Normalt vedlikehold.
Nytt behov for oppmaling av vegger og himlinger.

Bad/Wc/Vaskerom:
I hovedsak er alt fra byggeår.
Ingen unormale fuktverdier.
Normal bruks/aldersslitasje.
Alt fungerer.
Det ble boret et 73 mm hull i veggen fra kjøkken/entre og inn mot bad. Ingen fukt registrert.

På kjøkken er det en kombinert kjøkkenbenk med kjøleskap, blandedatteri/utslagsvask, skap og to kokeplater.
Avtrekk med dampheite over kjøkkenbenkens plass.
Høy alder, fungerer.

Annet:
Det er i senere tid montert terrassemarkise.
Høy alder, fungerer.
Terrassen var tildekket med mye snø på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak:
Pulttak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein.
Takpapp ved hovedinngang.
Takrenner og taknedløp av stål.

Yttervegger:
Tradisjonelt bindingsverk av tre, forblendet med teglstein. Noe panel i front og ved inngangspartiet.

Vinduer:
Vinduer av tre, med to-lags glass.
Balkongdør med glassfelt.

Terrasse:
Fra stuen er det utgang til en markterrasse.
Markterrasse med gulvbord av tre.

Videre utgang til terreng.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv:
Støpt plate på mark, med gulvbelegg i alle rom.
Normal bruksslitasje.
Fliser på baderomsgulv.

Vegger:
I hovedsak malte plater. Fliser på bad.
Normal bruksslitasje.

Innvendige tak:
Malte plater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/Wc/Vaskerom:
Helfliset bad, med gulvvarme.
Innredet med toalett, dusj, servant, lys og speil.

Baderom er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, og ingen dokumentasjon.
Badet har plastsluk.
Badet har smøremembran med ukjent utførelse.

Det er avsatt plass og med røropplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk.

Fukt:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

På kjøkken er det en kombinert kjøkkenbenk med kjøleskap og koketopp.
Fra byggeår.

Ventilasjon:
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann:
Vannrør av plast "rør i rør" system.
Nøkkelt til fordelingskap bør fremskaffes.

Avløp:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon.

Elektrisk:
Skjult anlegg, sikret med automatsikringer.

Brann:
Brannvarslingsanlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av løsmasser.
Støpt plate på mark ligger over terrengnivå.
Fundamenter av betong under grunnmur.
Avløpsrør av plast. Vannledning av plast. (PEL)
Offentlig avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

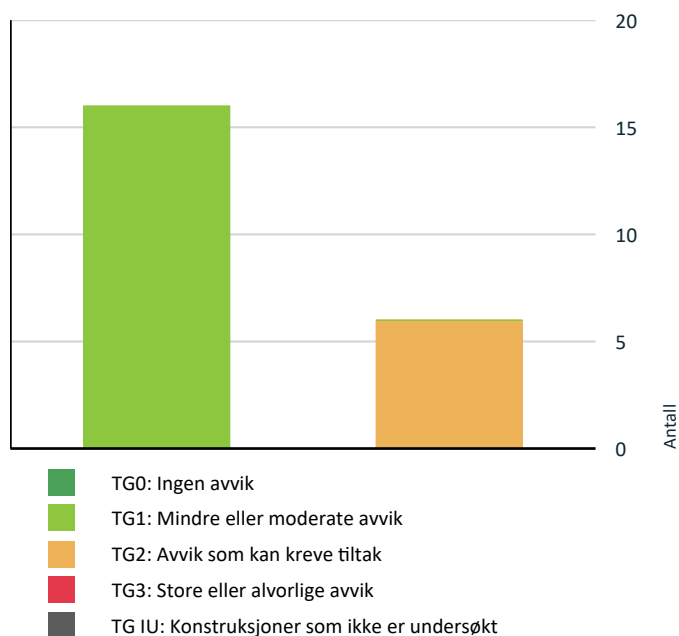
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Leiligheten er den originale fra byggeår.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Høy alder, fungerer med dagens tilstand.



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør mellom soverom og bad er plassert nær dusj. Uheldig sett ut fra at dør/listverk ikke er fuktsikret. Derav tg. 2.



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Høy alder for fliser og tettemembran bak flisene. Derav tg. 2.



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leilighet etter dødsbo. Arving har selv ikke bodd i leiligheten, Således noe begrenset kunnskap vedr leiligheten.

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 > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Normal slitasje på gulv.

Vegger: Noen slitasjemerker og hull etter diverse oppheng.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Slitte karmar, og noe mindre skubbemerker på karmar og dørblad.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2005

Kommentar

Anvendelse

Omsorgsbolig.

Standard

Omsorgsboligen ligger i 1. etasje.

Leiligheten inneholder: Stue/kjøkken, soverom og bad/wc/vaskerom.

Felles:

Det er utgang fra fellesrom til terrasse og terreng.

Kjøkken er felles, og ligger i fellesareal

Leiligheten:

Himling har malte plater. Veggene er i hovedsak platekledd og med malt glassfiberstrie i overflater.

Bad med fliser på gulv og gulvvarme, fissatte vegger.

Innredet med servant, toalett, et lite skap, lys og speil.

Garderobeskap i hvit laminat i entre/stue.

Vinduer av tre, med to-lags glass. Standard malt hovedinngangsdør.

Fra stue er det utgang til markterasse.

Vedlikehold

Det er ikke registrert vesentlige påkostninger utover normal standard.

Normalt vedlikeholdt.

Nytt behov for oppmaling av overflater.

På kjøkken er det en kombinert kjøkkenbenk med kjøleskap, koketopp og oppvaskkum.

Annet:

Det er i senere tid satt inn strømmåler med fjernavlesning.

I fellesareal er det belegg på gulv, malte vegger og himlinger.

Felles kjøkken med spiseplass for beboerne.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner og taknedløp av stål,

TG 1 Veggkonstruksjon

Tradisjonelt bindingsverk av tre, forblendet med teglstein. Noe panel i front og ved inngangspartiet.

TG 1 Vinduer

Vinduer av tre, med to-lags glass.
Balkongdør med glassfelt.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en markterasse.
Markterasse med gulvbord av tre.
Naturstein som støttemur for terreng.
Terrassemarkise, høy alder.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Gulv:
Støpt plate på mark, med gulvbelegg i alle rom.
Normal bruksslitasje.

Vegger:
I hovedsak malte plater. Fliser på bad.
Vegger er malt opp i senere tid.
Enkelte hull etter diverse oppheng.

Innvendige tak:
Malte plater. Malt opp i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normal slitasje på gulv.

Vegger: Noen slitasjemerker og hull etter diverse oppheng.

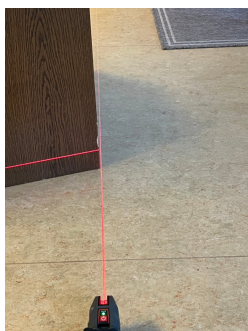
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Estetisk, eventuelt male opp.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitte karmen, og noe mindre skubbemerker på karmen og dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Estetisk. Eventuelt sparkle, male eller skifte ut.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming via panelovner.
Gulvvarme på bad.

Garderobeskap i hvit utførelse i entre og på soverom.

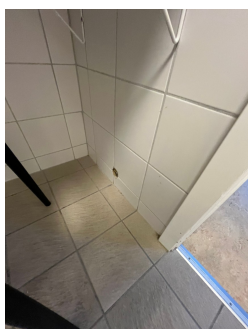
Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.



Dør er plassert tett in mot dusj

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør mellom soverom og bad er plassert nær dusj.
Uheldig sett ut fra at dør/listverk ikke er fuktsikret.
Derav tg. 2.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Fukt fra dusj kan skade vegg/dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder for fliser og tettemembran bak flisene.
Derav tg. 2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Så langt ingen synlige tegn på fukt eller utettheter.
Konsekvensen av utett tettemembran vil være at fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

⚠ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Så langt ingen synlige tegn på lekkasjer eller fukt.



ETASJE > BAD/VASKEROM

⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD/VASKEROM

⚠ TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

⚠ TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Tilstandsrapport



Det ble boret et 73 mm hull i veggen fra kjøkken/entre og inn mot bad.
Ingen fukt.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

På kjøkken er det en kombinert kjøkkenbenk med kjøleskap og koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder, fungerer med dagens tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer, kostnader til utskifting er påregnelig.
Derav tg. 2.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besikket i rørskap.
Nøkkel til skap ble ikke funnet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG1 Varmtvannstank

Varmt vann til kjøkken og bad kommer fra felles varmtvannsbereder.

Varmtvannsbereder er ikke besiktiget.

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.

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.

I hovedsak skjult anlegg.

Sikret med automatsikringer.

Siden dette er et dødsbo, så har kunden begrenset kunnskap om anlegget.

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?

Ukjent

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

El-tilsyn fra 2022, Ok.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

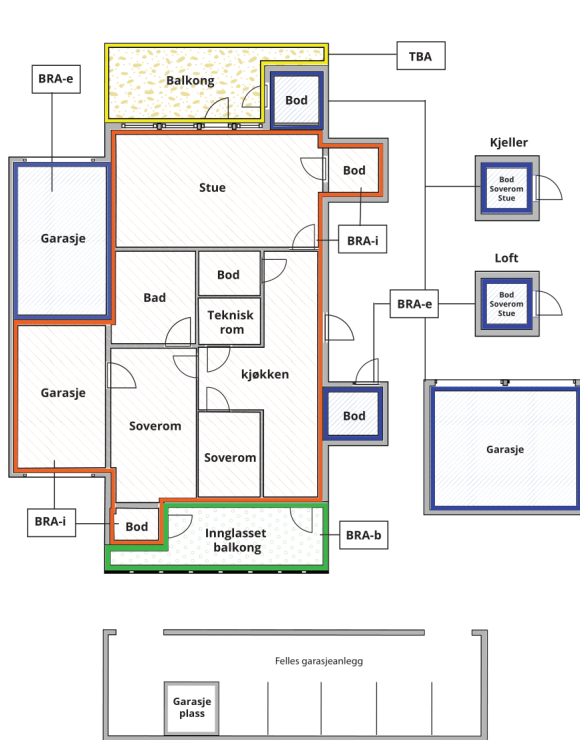
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

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)		
Etasje	47			47	13
SUM	47				13
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten er den originale fra byggeår.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Terje Næss	Takstingeniør
	Trond Eirik Hauge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	217	114		0	2837.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Bråtaveien 4							
Hjemmelshaver							
Bråta Borettslag							

Andelsobjekt

Org.nr.

986304312

Leil. nr.**Forretningsfører**

Usbl

Eier av adkomstdokumenter

Hauge Barbo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet like utenfor Mjøndalen sentrum.

Omsorgsboligen ligger i 1. etasje.

Felles inngang, felles stue og kjøkken.

Felles atrium og terrasse.

Adkomstvei

Privat avstikker fra offentlig vei.

Borettslagets interne gang og kjøreveier.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Omsorgsboliger.

Om tomten

Boligen ligger i flatt terreng.

Tinglyste/andre forhold

Takst bolig 287/4 i Bråta Borettslag.
Leilighet etter Barbo Hauge, bo ved Trond Eirik Hauge
Andels nr. 4.

Omsorgsboligen er prisregulert. Prisopplysningene er gitt av forretningsfører USBL.

Følge vedtektene pkt. 2-4, er høyeste lovlige overdragelsespris justert etter konsumprisindeks, korrigert for påkostninger og slitasje.
Markedsverdien og teknisk verdi er således satt til høyeste tillatt lovlige overdragelsespris korrigert for påkostninger og slitasje.
Prisstigningen er utregnet av USBL, j.f.r. brev av 31.01.2026.

Vedlikehold/Påkostning:

Nytt behov for oppmaling av vegger/himlinger.

For øvrig er alt fra byggeår.

Påkostning:

Til terrasse er det montert terrassemarkise. Høy alder.

Kjøkken:

Enkel innredning, med en kombinert kjøkkenbenk.

Kombinasjon av koketopp, kjøleskap og oppvaskkum/benk.

Damphette ved komfyr's plass.

Det er satt fliser over kjøkkenbenken.

Ingen påkostninger.

Varmt vann fra felles anlegg.

Bad/wc/vaskerom:

Fliser på gulv/vegger. Røropplegg for vaskemaskin.

For øvrig innredet med toalett, servant, lite speilskap og dusj på vegg bak forheng.

Ingen påkostninger.

Leilighet:

Normalt vedlikeholdt, normalt med bruksslitasje.

Ingen spesielle problemer.

Enkelte skubbemerker på dørkarmer og dørblander.

På veggene er det noe slitasje på hjørner og utsatte steder.

Alt er fra byggeår.

Høyeste tillatte omsetningspris ekskl. fellesgjeld og påkostninger/slitasje er pr. 04.02.2026 kr. 1 157 741.-

Tillegg for påkostninger: Kr. 0.-

Fradrag for slitasje og skade: Kr. 15 000.-

Takst: Kr. 1 142 741.-

.-

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	30.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	30.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

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 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.