Norsk takst

Tilstandsrapport

Rekkehus

Straumsåsen 220, 5151 STRAUMSGREND

BERGEN kommune

gnr. 21, bnr. 1736, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 120 m²

Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13993-21893 **Eiendomsverdi ref nr:** AL3668

Autorisert foretak: Takstmann David Bryn AS **Sertifisert Takstingeniør:** David Bryn



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstmann David Bryn AS

Takstingeniør med over 20 års erfaring fra byggebransjen og mer enn 10 år i takstbransjen. Utdannet hos Norsk Takst siden 2015. Driver Takstmann David Bryn AS, med spesialisering i tilstandsrapporter etter gjeldende forskrifter.

Vi er en del av et solid takstfelleskap med flere erfarne og dyktige takstingeniører – noe som gir ekstra trygghet og kapasitet for våre kunder.

Våre tjenester:
- Tilstandsrapport (Norsk Standard 3600)
- Verditakst for bolig og fritidseiendom
- Boligsalgsrapport
- Areal oppmåling etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Byggelånskontroll

Vi kombinerer håndverkerbakgrunn med takstfaglig ekspertise og leverer grundige, uavhengige rapporter – for trygghet for både

Rapportansvarlig

David Bryn
Uavhengig Takstingeniør
post@bryntakst.no
986 33 348

Medlem av NITO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Rekkehus - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med sveiset takpapp eller lignende. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et pulttak.
Yttervegger oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med liggende bordkledning og delvis fasadeplater.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, aluminiumsbelagt utvendig.
Ferdigmalt ytterdør i tre. Terrassedør i tre med isolerglass. Utvendig beslag i aluminium/stål.
Østvendt terrasse på ca. 26 m² oppført i trekonstruksjoner. Utgang fra stue.
Rekkverk i tre, måler 1,14 meter høyt.

Vestvendt terrasse på 16,4 m² oppført i trekonstruksjoner. Utgang fra stue.
Rekkverk i glass/tre, måler 1 meter høyt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av: Gulv: laminat, fliser. Opplyst at det er lagt lydtrinnsplater oppe.
Innvendige overflater består av:
Vegger: malte flater.
Himlinger: malte flater.
Innvendig trapp i trekonstruksjoner.
Det er malte, glatte dører og skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad (5,3 m²)
Helfliset bad fra byggeår.
Diverse dok. er fremvist.
Våtrommet har vegger med flis og himling med malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Våtrommet er utført med smøremembran/påstrykningsmembran.
Membranen er skjult bak overflater og kan ikke kontrolleres ved visuell befaring. 2 stk. sluk i plast.
Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusjhjørne m/glassdører, opplegg for badekar og servant med innredning/speil/belysning.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Det er ikke tatt hulltaking grunnet våtrommet er fra 2021 og regnes som nyere.

Våtrom › 1. Etasje › Bad (4,3 m²)
Helfliset bad fra byggeår.
Diverse dok. er fremvist.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet er utført med smøremembran/påstrykningsmembran.
Membranen er skjult bak overflater og kan ikke kontrolleres ved visuell befaring. Sluk i plast.
Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusjhjørne m/glassdører veggskap og servant med innredning/speil/belysning.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Det er ikke tatt hulltaking grunnet våtrommet er fra 2021 og regnes som nyere.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom (2,9 m²)
Vaskerom fra byggeår.
Diverse dok. er fremvist.
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt.
Våtrommet er utført med smøremembran/påstrykningsmembran.
Membranen er skjult bak overflater og kan ikke kontrolleres ved visuell befaring. Sluk i plast.
Vaskerom inneholder: opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, laminert benkeplate med vask/innredning, hyller.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Det er ikke tatt hulltaking grunnet våtrommet er fra 2021 og regnes som nyere.

KJØKKEN Gå til side

Hth kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Slette fronter.
Integrert:
- oppvaskmaskin
- stekeovn
- platetopp
- kjøleskap
- fryseskap.

Hvitevarer fra Siemens, foruten fryseskap fra Electrolux.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.
Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Integrert kjøkkenventilator med avtrekk. (Røroshetta).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Det er innvendige avløpsrør av plast.
Det er balansert ventilasjon.
Vann til luft konvektor i stue. Varmekabler i 1. etasje og på bad oppe.
Nibe varmepumpebereder for varmtvann og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.
Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av
følgende slokkeutstyr:

Beskrivelse av eiendommen

a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenerende masser. Pukk/singel rundt grunnmur med tilstøtende masser. Tilnærmet flatt terreng.
Betongkonstruksjon på fundament av antatt faste masser av sprengstein på fjell.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

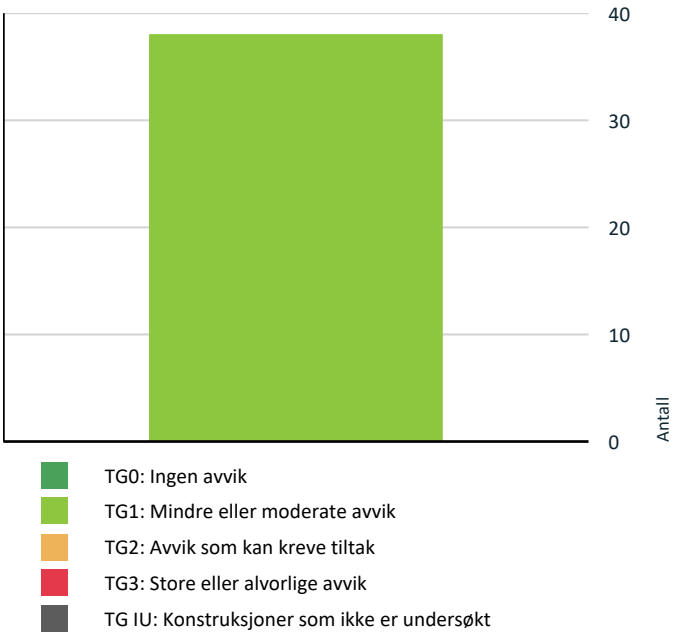
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod ved entre er innredet med fliser og sluk, opplegg for vaskemaskin etter ønske fra eier.

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Boligen er besiktiget mens den var møblert og i bruk. Det tas derfor forbehold om forhold som kan være skjult bak eller under møbler og inventar, og som ikke var tilgjengelig for visuell kontroll på befaringsdagen. Eventuelle skjulte skader eller avvik som først blir synlige etter at boligen er tømt, omfattes ikke av denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2021

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med sveiset takpapp eller lignende. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et pulttak.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med liggende bordkledning og delvis fasadeplater.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, aluminiumsbelagt utvendig.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ferdigmalt ytterdør i tre. Terrassedør i tre med isolerglass. Utvendig beslag i aluminium/stål.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Østvendt terrasse på ca. 26 m² oppført i trekonstruksjoner. Utgang fra stue.
Rekkverk i tre, måler 1,14 meter høyt.

Vestvendt terrasse på 16,4 m² oppført i trekonstruksjoner. Utgang fra stue.
Rekkverk i glass/tre, måler 1 meter høyt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater består av: Gulv: laminat, fliser. Opplyst at det er lagt lydtrinnsplater oppe.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater består av:
Vegger: malte flater.
Himlinger: malte flater.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i trekonstruksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte dører og skyvedører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (5,3 M²)

Generell

Beskrivelse

Helfliset bad fra byggeår.

2. ETASJE > BAD (5,3 M²)

Tilstandsrapport

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Diverse dok. er fremvist.

2. ETASJE > BAD (5,3 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis og himling med malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD (5,3 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD (5,3 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet er utført med smøremembran/påstrykningsmembran. Membranen er skjult bak overflater og kan ikke kontrolleres ved visuell befaring. 2 stk. sluk i plast.





2. ETASJE > BAD (5,3 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusjhjørne m/glassdører, opplegg for badekar og servant med innredning/speil/belysning.

2. ETASJE > BAD (5,3 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

2. ETASJE > BAD (5,3 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke tatt hulltaking grunnet våtrommet er fra 2021 og regnes som nyere.

1. ETASJE > BAD (4,3 M²)

Generell

Beskrivelse

Helfliset bad fra byggeår.

1. ETASJE > BAD (4,3 M²)

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Diverse dok. er fremvist.

1. ETASJE > BAD (4,3 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD (4,3 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD (4,3 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet er utført med smøremembran/påstrykningsmembran. Membranen er skjult bak overflater og kan ikke kontrolleres ved visuell befaring. Sluk i plast.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (4,3 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusjhjørne m/glassdører veggskap og servant med innredning/speil/belysning.

1. ETASJE > BAD (4,3 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD (4,3 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke tatt hulltaking grunnet våtrommet er fra 2021 og regnes som nyere.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD (2,9 M²)

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD (2,9 M²)

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Diverse dok. er fremvist.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD (2,9 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD (2,9 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD (2,9 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet er utført med smøremembran/påstrykningsmembran. Membranen er skjult bak overflater og kan ikke kontrolleres ved visuell befaring. Sluk i plast.



1. ETASJE > VASKEROM/BOD (2,9 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom inneholder: opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, laminert benkeplate med vask/innredning, hyller.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD (2,9 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD (2,9 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke tatt hulltaking grunnet våtrommet er fra 2021 og regnes som nyere.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (41,5 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hth kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Slette fronter.
Integrert:
- oppvaskmaskin
- stekeovn
- platetopp
- kjøleskap
- fryseskap.

Hvitevarer fra Siemens, foruten fryseskap fra Electrolux.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.
Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (41,5 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert kjøkkenventilator med avtrekk. (Røroshetta).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Vann til luft konvektor i stue. Varmekabler i 1. etasje og på bad oppe.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Nibe varmepumpebereder for varmtvann og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

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.

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.
Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenerende masser. Pukk/singel rundt grunnmur med tilstøtende masser. Tilnærmet flatt terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjon på fundament av antatt faste masser av sprengstein på fjell.

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

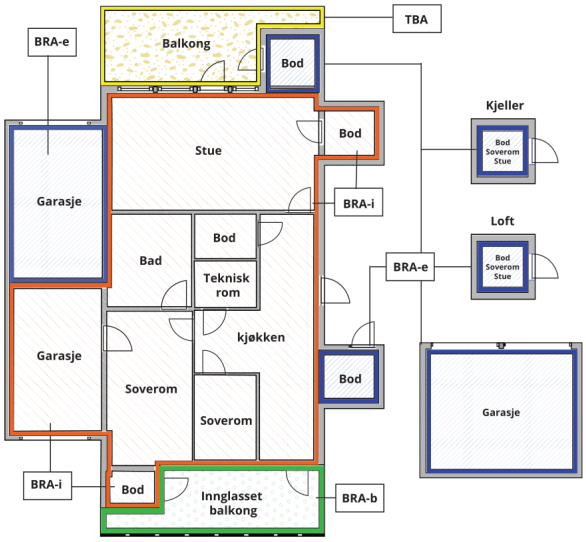
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	58			58	16
1. Etasje	62	6		68	26
SUM	**120**	**6**			**42**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Tv-stue m/trapp (20 m²), bad (5,3 m²), soverom 1 (11,6 m²), soverom 2 (11,1 m²), soverom 3 (7,1 m²)		
1. Etasje	Entré (8,5 m²), stue/kjøkken (41,5 m²), bad (4,3 m²), vaskerom/bod (2,9 m²), kott (1,6 m²)	Utvendig sportsbod (6 m²)	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet med laser og iht. NS-3940.
Takhøyde målt til 2,42 meter i stue. 2,38-2,85 m oppe, pulttak.
Romarealene er ca. mål og innervegger kommer itillegg i totalarealet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Pga. vanskelige måleforhold og bygningens oppbygging kan areal fravike og det tas forbehold om dette.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bod ved entre er innredet med fliser og sluk, opplegg for vaskemaskin etter ønske fra eier.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nybygg 2021.

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	David Bryn	Takstingeniør
	Irene Heldal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	21	1736		11	137.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Straumsåsen 220

Hjemmelshaver
Heldal André, Heldal Irene

Eierandel
491 / 20000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en meget flott beliggenhet i nyetablert boligområde like ved Nordåsstraumen. Fra eiendommen er det kort vei til Oasen handlesenter i Fyllingsdalen, Bergen sentrum, Bønes, Bergen Vest/Loddefjord med Vestkanten og badeland, Kokstad og Flesland Flyplass og Kronstad/Landås. Alt av daglige servicetilbud er innen kort avstand. Det er også kort avstand til flotte turområder, barnehager og skoler.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt. Carport med takoverbygg på ca. 11 m2. Elbil lader.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2026	
2	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*