

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Liarinden 46, 5132 NYBORG

 BERGEN kommune

 gnr. 207, bnr. 135

 Andelsnummer 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 139 m<sup>2</sup> BRA-i: 133 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 15943-2693

Eiendomsverdi ref nr: CT6861

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



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**

*Knut-Anders Aase*

Knut-Anders Aase

Uavhengig Takstingeniør

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260

# 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 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

## REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 1980.  
Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1965 og byggeforskrifter av 1. 8. 1969, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 1980.  
(referansenivået for bygningen).

## SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.  
For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## Rekkehus - Byggeår: 1980

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.  
Hvit gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer.  
Altandør med 2-lags glass i malte trekarmer.  
Tretterasse på 28 m<sup>2</sup>, med utgang fra stue.  
Utvendige overflater som fasader, taktekking, takhetter, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Fliser, laminat og furugulv.  
Tapet, panel, platet og malte vegger.  
Panel og malt pussede betonghimlinger.  
Etasjeskillere i betong. Betonggulv mot grunn. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.  
Peisovn i stue.  
Skorstein er oppført i lettbetong elementer.  
Det er boret hull i yttervegg i bod ved bad. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.  
Malt tretrapp, med laminat i trinn.  
Formpressede fyllingsdører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom med ukjent alder.  
Platet og malte vegger, malt pusset betonghimling.  
Belegg på gulv.  
Membran på gulvet er våtromsbelegg, som er klemt til sluken.  
Vaskerom med stålkum, varmtvannsbereder, husbrannslange og opplegg for vaskemaskin.  
Naturlig avtrekk. Tilluft via spalte under dør.  
Hulltaking er ikke foretatt. Vegg mellom vaskerom og soverom er kontrollert i eksisterende åpning i vaskerom. Det ble registrert litt høye fuktverdier, men ikke over faregrense.

Bad med ukjent alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.  
Fliser på vegger og malt betonghimling.  
Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.  
Det er tilfredsstillende fall, ca 38 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.  
Plastsluk.  
Bad med dusjkabinett, servant, møbler og wc.  
Naturlig avtrekk. Tilluft via spalte under dør og ventil i yttervegg.  
Hulltaking er ikke foretatt.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate og opplegg for oppvaskmaskin.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Rommet har fliser på gulv, panel i himling og tapet på vegger.  
Naturlig avtrekk.  
Rommet er innredet med wc, servant og møbler.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra ene boden, naturlig avtrekk fra våtrom, tilluft via spalteventiler i vinduer.  
Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i vaskerom.  
Eldre elektrisk anlegg, med skrusikringer.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Utvendig hageanlegg, drenering, vann- og avløpsrør, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det ble ikke registrert forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

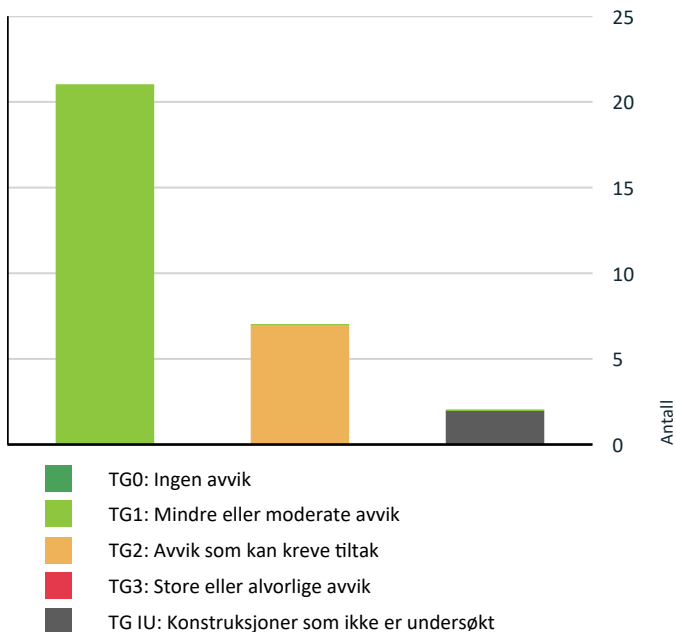
### Lovlighet [Gå til side](#)

### Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- !** Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- !** Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- !** Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- !** Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- !** Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- !** Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er hovedsakelig innvendig selve boligen som er vurdert i denne rapporten. Utvendige overflater som kledning, drenering, takteking, vinduer, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

## Oppsummering av avvik

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

## Rekkehus

### **!** TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**!** Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

**!** Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

**!** Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

1980

### Kommentar

Opplyst av eier

### Anvendelse

Boligen er bebodd av eiere

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Hvit gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer.  
Altandør med 2-lags glass i malte trekarmer.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Treterrasse på 28 m<sup>2</sup>, med utgang fra stue.

### TG 1 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Utvendige overflater som fasader, taktekking, takhetter, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Fliser, laminat og furugulv.  
Tapet, panel, platet og malte vegger.  
Panel og malt pussede betonghimlinger.

### TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskillere i betong. Betonggulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Peisovn i stue.

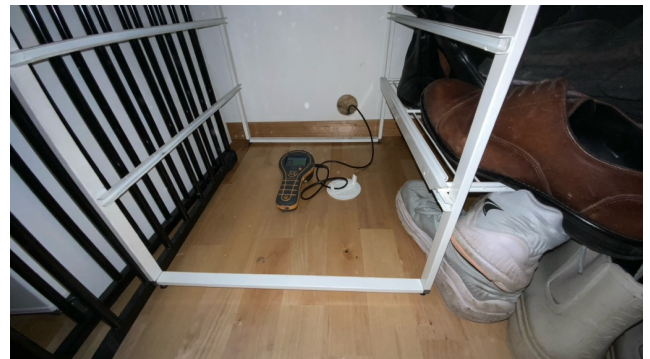
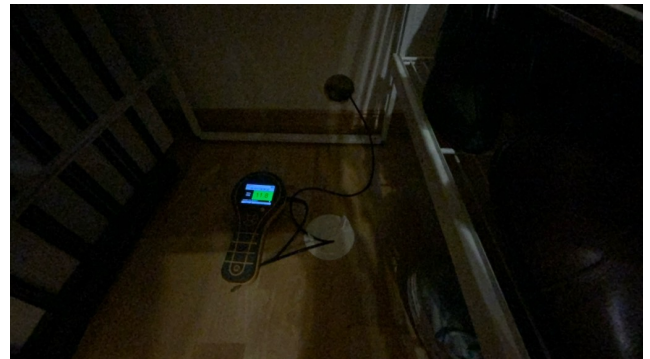
Skorstein er oppført i lettbetong elementer.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Det er boret hull i yttervegg i bod ved bad. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Malt tretrapp, med laminat i trinn.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Formpressede fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom med ukjent alder.

### 1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Platet og malte vegger, malt pusset betonghimling.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Belegg på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er for lite fall til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Membran på gulvet er våtromsbelegg, som er klemt til sluken.



## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Vaskerom med stålkum, varmtvannsbereider, husbrannslange og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Det er kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør monteres mekanisk avtrekk fra vaskerommet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Vegg mellom vaskerom og soverom er kontrollert i eksisterende åpning i vaskerom. Det ble registrert litt høye fuktverdier, men ikke over faregrense.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

### Beskrivelse

Bad med ukjent alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

## 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på vegger og malt betonghimling.

## 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.

Det er tilfredsstillende fall, ca 38 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

## 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Plastsluk.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

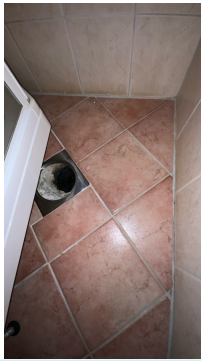
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Badet er mest sannsynlig over 20 år gammelt.  
Klemring eller membran er ikke synlig i sluk.

## Konsekvens/tiltak

- 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.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen. Det bør brukes dusjkabinett og sluken må rengjøres regelmessig.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad med dusjkabinett, servant, møbler og wc.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Risser i servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glassur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig avtrekk. Tilluft via spalte under dør og ventil i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Det er kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør monteres mekanisk avtrekk fra badet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.

#### Vurdering av avvik:

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

Vegger i dusjkrok er mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate og opplegg for oppvaskmaskin.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTRØM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Rommet har fliser på gulv, panel i himling og tapet på vegger.  
Naturlig avtrekk.

Rommet er innredet med wc, servant og møbler.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Opprinnelige vannrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør av plast.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Opprinnelige avløpsrør.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra ene boden, naturlig avtrekk fra våtrom, tilluft via spalteventiler i vinduer.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i vaskerom.

## 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

Eldre elektrisk anlegg, med skrusikringer.

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.

**1980**

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?

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Det meste av el-anlegget er opprinnelig.**

**Det anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.**

## Generell kommentar

Nåværende eier har ikke eid boligen fra den var ny. Hva som er utført på el-anlegget av tidligere eiere er ikke kjent.



## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Andre tomteforhold

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Utvendig hageanlegg, drenering, vann- og avløpsrør, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

## 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

Det ble ikke registrert forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

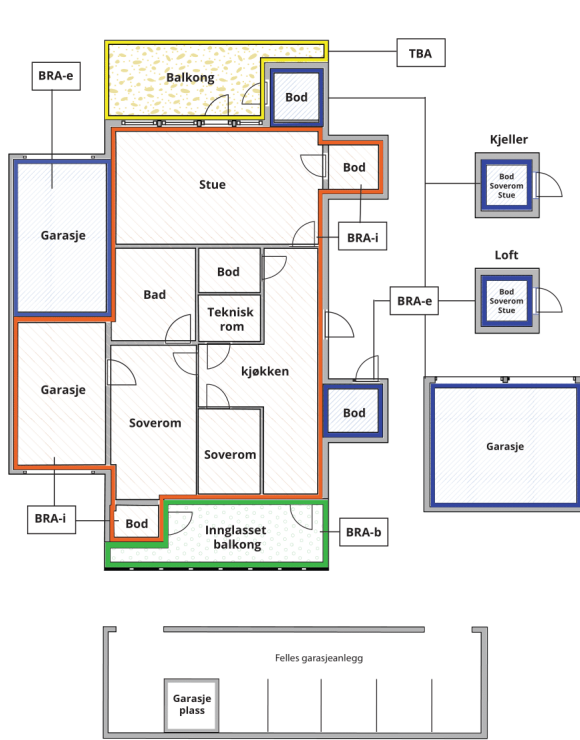
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	64	6		70	
2. etasje	69			69	28
<b>SUM</b>	<b>133</b>	<b>6</b>			<b>28</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>139</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, hall m/trapp, vaskerom, bad, 2 soverom, 2 boder	Utvendig bod	
2. etasje	Stue, kjøkken, toalettrom, soverom		

### Kommentar

139

Nettoareal for rommene:

Gang 3,1 m<sup>2</sup>

Hall m/trapp 12,2 m<sup>2</sup>

Vaskerom 4,3 m<sup>2</sup>

Bad 8,3 m<sup>2</sup>

Soverom 9,7 m<sup>2</sup> og 8,7 m<sup>2</sup>

Bod 12,6 m<sup>2</sup> og 1,9 m<sup>2</sup>

Utvendig bod 6,4 m<sup>2</sup>

2. etasje:

Stue m/trapp 39,9 m<sup>2</sup>

Kjøkken 13,4 m<sup>2</sup>

Toalettrom 1,4 m<sup>2</sup>

Soverom 12,6 m<sup>2</sup>

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrukk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Montert peisovn i 2025.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Knut-Anders Aase Marte Hjortland Moberg	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	207	135		0	17901.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Liarinden 46

### Hjemmelshaver

Nordre Liarinden Borettslag

### Kommentar

Arealet er felles for borettslaget.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NORDRE LIARINDEN BORETTSLAG	953382296			Moberg Marte Hjortland, Moberg Thomas Hjortland

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

4

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet i Åsane.  
Kort vei til barneskole, butikk, buss, mm.  
Få minutters kjøring til Åsane Storsenter og IKEA.

### Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei. Private veien på borettslagets område.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

### Om tomten

Pent opparbeidet og beplantet hage.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	18.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

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.