

# Skottegaten 2 5011 BERGEN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1995

BRA: 61 m<sup>2</sup>

BRA-i: 55 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

13

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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.

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: 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

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27738>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Vindu på soverom er noe preget av alder/ slitasje. Dette blir malt og stilt før salg. Noe slitasje på låsemekanismen.

##### Anbefalte tiltak

Vinduer og terrassedør er over 30 år gammel. Da er det fornuftig å sette dette på vedlikeholdsplan. Ytterdør kniper noe, men blir sannsynlig justert før salg.

#### Kjøkken

##### Oppsummering av overflater og innredning

Hesteskoformet kjøkkeninnredning med spiseplass rundt kjøkkenøy. Her er mørke glatte fronter og lyse laminerte benkeplater. Av hvitevarer finner man stekeovn, induksjonstopp, ventilator, integrert oppvaskmaskin, integrert kjøøl/ frys, og mikro i overskap.

Noe ujevne skjøter i benkeplater.

TG2 grunnet alder.

#### Varmtvannsbereder

##### Oppsummering

Tg2 grunnet alder.

##### Anbefalte tiltak

Bereider ca 30 år gammel. Det anbefales på sette denne på vedlikeholdsplan.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**20.2.2025**

Rapportdato  
**24.3.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Henriette Rabben**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Representant v/befaring: **Amir Gunnar Aiyrub**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Vedlagt i salgsoppgaven.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jarleif Amundsen**      Telefon: **90717000**  
Firma: **Amundsen Taksering**      Epost: **jarleifen@gmail.com**  
Adresse: **Grimstadveien 102, 5252**  
**Søreidgrend**

### Informasjon om boligen

Adresse: **Skottegaten 2, 5011 Bergen**

Kommunenr:	<b>4601</b>	Gårdsnr:	<b>165</b>	Bruksnr:	<b>1078</b>	Festenr:	
Seksjonsnr:	<b>2</b>	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1995 - lht matrikkelbrev**  
Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eier har eiet og bebodd leiligheten siden 2019. I hennes eietid er normalt vedlikehold utført. I 2020 ble badet revet og gjenoppbygget av fagfolk. Vegg i stue ble også byttet. Dette arbeidet ble utløst av en lekkasje som ble håndtert av forsikringselskapet. Komfyrvakt skal byttes før salg sa denne tidvis gir falsk alarm.

Yttervegger i betong med fasadeplater.

Grunnmur i betong.

Yttertak med takpanner fra byggeår.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: 2- roms leilighet

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	61	55	6	0	6
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>61</b>	<b>55</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	61	55	6	Entre/ gang ca 7,5 kvm Stue/ kjøkken ca 28 kvm Soverom ca 12,5 kvm Bad/ vaskerom ca 6,3 kvm	Bod i kjeller ca 5,7 kvm.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>61</b>	<b>55</b>	<b>6</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Overbygget balkong på ca 6 kvm. Spilerekkerk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen fra byggeår. Terrassedør med lav brystning. Inngangsdør i tett utførelse med brann/lyddemping.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Vindu på soverom er noe preget av alder/ slitasje. Dette blir malt og stellet før salg. Noe slitasje på låsemekanismen.	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer og terrassedør er over 30 år gammel. Da er det fornuftig å sette dette på vedlikeholdsplan. Ytterdør kniper noe, men blir sannsynlig justert før salg.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Det er med laser målt høydeforskjell på gulvene. I stue/ kjøkken er det målt ca 5 mm, og på soverommet er det tilsvarende. Det er ikke noe som tyder på svikt i konstruksjonen.	

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Hesteskoformet kjøkkeninnredning med spiseplass rundt kjøkkenøy. Her er mørke glatte fronter og lyse laminerte benkeplater. Av hvitevarer finner man stekeovn, induksjonstopp, ventilator, integrert oppvaskmaskin, integrert kjø/ frys, og mikro i overskap. Noe ujevne skjøter i benkeplater. TG2 grunnet alder.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator med motor som også styrer avtrekk på bad.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----



Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Eier kjøper ny brannslukker som følger salget.	

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Rørrør-system med samleskap i entre/ gang.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I forbindelse med skade på badet i 2020 ble det lagt opp nytt røropplegg.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Røropplegg fra 2020.	

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap plassert i entre. Dette med automatsikringer og jordfeilsbryter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført diverse elektrikerarbeid i forbindelse med oppgradering av bad.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.9 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Panelovner i stue. Varmekabler med termostatstyring på bad.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ovn og termostat byttet.	
Når var siste service på anlegget?	
Tas ikke service på denne typen anlegg.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Antatt 1995.	
Størrelse	
Antatt 120 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Tg2 grunnet alder.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Bereder ca 30 år gammel. Det anbefales på sette denne på vedlikeholdsplan.	

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ellers naturlig utlufting av rommene. Lufteluker i yttervegg i stue og på soverom.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.12 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliselagt gulv og sokkel, våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renoverert etter vannskade i 2020. Alt arbeid utført av fagfolk i regi av forsikringsselskap.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke fliselagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Badet ble renoverert av fagfolk i 2020.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredet med vegghengt wc, dusjvegger og 120 cm servantskap. Klargjort for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Avtrekk styrt av kjøkkenvifte.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1

Tilstøtende vegger som har vanntilførsel mot våtrommet er gang eller fellesareal Det er luke til stoppekran i gang. Det er her inspisert og søkt etter fukt uten at det er funnet tegn på skade. Det er ved fuktmåling heller ikke funnet indikasjoner på skade,

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.13 Øvrig

#### Beskrivelse

Gulv med laminat med alminnelig slitasje.  
Vegger med malte glatte plater. Alminnelig slitasje.  
Himlinger med malt betong og malte gipsplater.  
Dører i malt glatt lutførelse. Styringsskinne på skyvedør mangler.

### 6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant