

**Norsk
Standard**

NS 3600:2018

Publisert: 2018-12-01

Språk: Norsk

Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

Technical condition survey of dwellings for sale



Referansenummer:
NS 3600:2018 (no)

© Standard Norge 2018

Foto: Shutterstock

ICS: 91.010.30

Opphavsrettsbeskyttet dokument

Med mindre annet er angitt, kan ingen del av dette dokumentet reproduseres eller brukes i noen form eller på noen måte uten at skriftlig tillatelse er innhentet på forhånd. Dette inkluderer kopiering og elektronisk bruk, som publisering på internett eller et intranett. Enhver gjengivelse som strider mot dette, kan føre til beslagleggelse, erstatningsansvar og/eller rettslig forfølgelse. Forespørsel om gjengivelse rettes til Standard Online AS.

Innhold

Forord	iv
Orientering.....	v
1 Omfang	1
2 Normative referanser	1
3 Termer og definisjoner	1
4 Metodikk.....	3
5 Eiers oppgaver i forkant av tilstandsanalysen	4
6 Formål med og omfang av tilstandsanalysen	4
7 Etikk	4
8 Krav til kompetanse	5
9 Gjennomgang av dokumentasjon av boligen.....	5
10 Nivå av analysen	5
11 Fastsatt referansenivå for bolig.....	5
12 Tilstandsregistrering og fastsetting av tilstandsgrad	6
12.1 Fastsetting av tilstandsgrad.....	6
12.2 Bygningsdeler og rom	7
12.3 Elektrisk anlegg	7
12.4 VVS-tekniske anlegg.....	7
12.5 Branntekniske forhold	7
12.6 Supplerende undersøkelser for bygningsdeler som ikke kan besiktiges	7
13 Vurdering	7
13.1 Vurdering av tiltak.....	7
13.2 Vurdering av teknisk verdi.....	8
14 Rapportering.....	9
14.1 Generelt.....	9
14.2 Oppdragsbeskrivelse	9
14.3 Oppsummering	9
14.4 Identifikasjon og andre fakta om boligen	9
14.5 Hovedrapport	10
14.6 Vedlegg	10
Tillegg A (normativt) Analyse av boligens tekniske tilstand.....	11
A.1 Krav til omfang, undersøkelser og rapportering	11
Tillegg B (normativt) Forenklet vurdering av elektrisk anlegg for boliger og valg av tilstandsgrad	56
B.1 Krav til omfang og undersøkelser	56
B.2 Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering.....	58
Tillegg C (normativt) Forenklet vurdering av branntekniske forhold i boligen	59
C.1 Krav til omfang og undersøkelser	59
C.2 Tilstandsgrad for branntekniske forhold basert på forenklet tilstandsanalyse.....	60
Tillegg D (informativt) Eksempel på rapport fra tilstandsanalysen.....	61
Litteratur	66

Forord

NS 3600:2018 ble fastsatt 2018-12-01.

NS 3600:2018 erstatter NS 3600:2013.

Dette dokumentet er utarbeidet av komité SN/K 292 *Tilstandsanalyse av byggverk* med medlemmer fra følgende virksomheter: Anticimex A/S, Avinor AS, Boligprodusentenes Forening, Eiendom Norge, Forbrukerrådet, Huseiernes Landsforbund, Nelfo, Norges bygg- og eiendomsforening, Norges Eiendomsmeglerforbund, Norsk takst, Norsk Elektro-kontroll AS, Norske Boligbyggelags Landsforbund SA, Norwegian Claims Link AS, Protector Forsikring ASA, Rådgivende Ingeniørers Forening, Statens vegvesen og Stiftelsen SINTEF Byggforsk.

De viktigste endringene i forhold til NS 3600:2013 er følgende:

- Tidligere tillegg A med «egenerklæringsskjema» er tatt ut av standarden og foreligger som eget skjema, tilgjengelig på Standard Norges sider på <http://www.standard.no/ns3600skjema>
- Tidligere tillegg B med «sjekklister for eier før tilstandsanalyse» er tatt ut.
- Tilleggene C, D, E og F er oppdatert og har fått nye numre, henholdsvis A, B, C og D.
- Krav som gjelder dokumentasjon, er endret. Manglende dokumentasjon skal ikke automatisk gi lavere tilstandsgrad med mindre det er angitt.
- Helhetsvurdering er fjernet fordi den kan gi et feilaktig og «urettferdig» bilde av boligen pga. en «bagatell».

Orientering

Formålet med dokumentet er å bidra til en enhetlig analyse av, og teknisk informasjon om, boligen for å kunne redusere konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som framkommer av tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

Dette dokumentet bygger på NS 3424:2012 *Tilstandsanalyse for byggverk – Innhold og gjennomføring* og er primært utarbeidet for å angi krav til hva en teknisk tilstandsanalyse skal omfatte ved omsetning av bolig.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering og rehabilitering er begrepet tiltak brukt konsekvent i standarden.

Dokumentets krav er basert på:

- NS 3424:2012 *Tilstandsanalyse av byggverk – Innhold og gjennomføring*;
- NOU 2009: 6 *Tilstandsrapport ved salg av bolig*;
- tekniske krav til bolig angitt i lover og forskrifter;
- beste praksis på området.

Litteraturlisten angir standarder, normer, lover, forskrifter og annen litteratur som kan være relevant i forbindelse med bruken av dette dokumentet.

Normativ tekst inneholder standardens krav. Informativ tekst er kun veiledning til leseren. All tekst i forord, orientering og merknader er informativ tekst. Begrepsmerknader i punkt 3 og eventuelle tillegg i dokumentet kan være enten normative eller informative.

Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

1 Omfang

Dette dokumentet angir minstekrav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning. Fellesdeler omtales separat der det er aktuelt.

Som en del av dette dokumentets krav er det tre tillegg som angir konkret hva som skal undersøkes når det gjelder teknisk tilstand, inkludert elektriske og branntekniske forhold, og hvordan tilstandsgrad skal vurderes og angis på bygningsdelsnivå, se normative tillegg A, B og C.

Tillegg D er informativt og inneholder et eksempel på en rapport fra en tilstandsanalyse.

2 Normative referanser

Følgende refererte dokumenter inneholder tekst som helt eller delvis inngår i kravene i dette dokumentet. For daterte referanser gjelder kun den angitte utgaven. For udaterte referanser gjelder den nyeste utgaven av det refererte dokumentet (med eventuelle endringsblad).

NS 3940, *Areal- og volumberegning av bygninger*

3 Termer og definisjoner

3.1 tilstandsgrad TG

uttrykk for den tekniske tilstanden et byggverk eller en del/komponent har i forhold til referansenivået

Begrepsmerknad 1: Tilstandsgrad angis som TG 0, TG 1, TG 2, TG 3, avhengig av graden av avvik på byggverket. TGIU brukes for deler av byggverk som ikke er undersøkt. Se tabell 1 og tillegg A, B og C for definisjon av tilstandsgradene.

[KILDE: NS 3424:2012, 3.13, modifisert (ordet «tekniske» er lagt til) – merknaden er endret ved referanse til tabell 1 og tillegg A, B og C.]

3.2 referansenivå

forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for byggverket eller byggverksdelen

Begrepsmerknad 1: Den tilstanden som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG 0), se tillegg A, B og C.

[KILDE: NS 3424:2012, 3.6, modifisert – i merknaden er det tilføyd referanse til tilleggene.]

3.3

avvik

tilstand som er dårligere enn det referansenivået (3.2) som fastsettes for analysen

Begrepsmerknad 1: Begrepet avvik brukes i en del sammenhenger som noe man ønsker å unngå. I denne standarden graderer vi avvikene i forhold til et valgt referansenivå.

[KILDE: NS 3424:2012, 3.1]

3.4

symptom

observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en byggverksdel befinner seg i

[KILDE: NS 3424:2012, 3.10]

3.5

fagmessig utførelse

bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

3.6

bolig

byggverk som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

3.7

fellesdel

del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

3.8

bygningsdel

fysisk del av en bygning eller et annet byggverk, vanligvis sammensatt av flere delprodukter

Begrepsmerknad 1: Med bygningsdel forstås de deler som er listet opp i NS 3451, se [2].

3.9

forventet gjenværende brukstid

anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål

Begrepsmerknad 1: Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Begrepsmerknad 2: Gjenværende brukstid kan benyttes der det er skjulte bygningsdeler, se 12.5.

[KILDE: NS 3424:2012, 3.4, modifisert – begrepsmerknad 2 er lagt til.]

3.10

tiltak

definert omfang av arbeider for å lukke avvik

Begrepsmerknad 1: Å lukke et avvik betyr å tilbakeføre bygningsdelen til referansetilstanden.

3.11

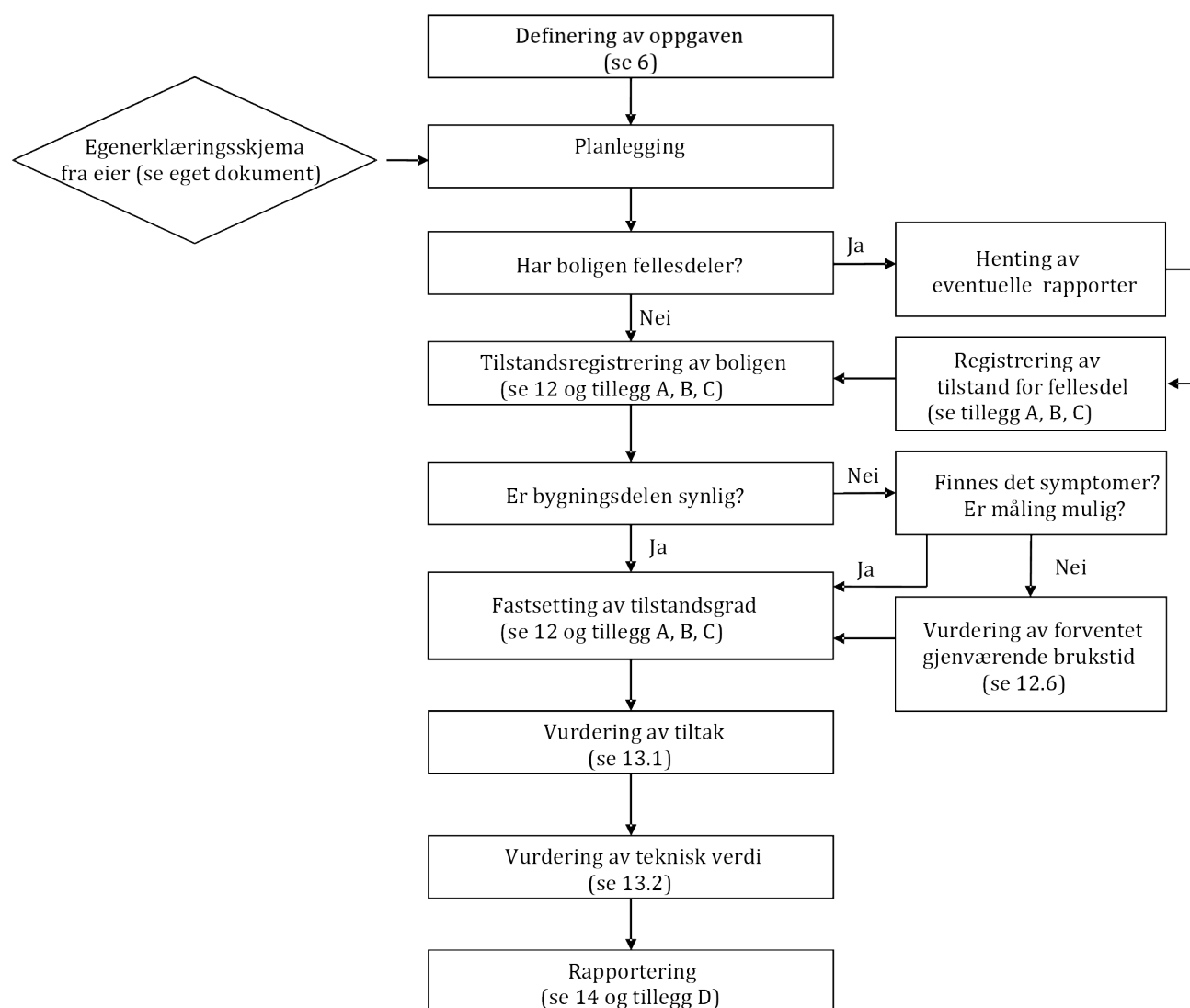
tilstandsanalyse

samlet analyse med definering av oppgavens formål, omfang og referansenivå, planlegging, registrering, vurdering og rapportering av tilstand samt beskrivelse av tiltak

[KILDE: NS 3424:2012, 3.12]

4 Metodikk

En tilstandsanalyse av bolig skal omfatte definering av oppgaven, planlegging, tilstandsregistrering, vurdering og rapportering. Systematikken i arbeidet med gjennomføring av en tilstandsanalyse og dokumentasjon av tilstand av en bolig er vist skjematisk på figur 1. På figuren er det vist til i hvilke punkter i standarden og tillegg til standarden de ulike stadiene er beskrevet. Punkt 6 til 14 omhandler krav til de ulike stadiene.



Figur 1 – Metodikk for tilstandsanalyse av bolig

5 Eiers oppgaver i forkant av tilstandsanalysen

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Egenerklæringen skal gi uttrykk for selgers kunnskap om boligen, herunder:

- detaljert identifikasjon av tomt og bygning;
- alle kjente feil og mangler ved boligen;
- opplysninger om alle arbeider utført på boligen i de siste 10 år;
- problemer ved bruk av bolig;
- skadedyr på eiendommen;
- kontroller utført av offentlige myndigheter;
- heftelser og krav fra kommunen eller andre;
- eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen;
- tidligere tekniske rapporter.

Egenerklæringen skal avgis på et skjema som til enhver tid er omforent og utarbeidet i samarbeid mellom Standard Norge og aktørene innen eiendomsmegling, takst og forsikring. Skjemaet utgis av Standard Norge, og er tilgjengelig på <http://www.standard.no/ns3600skjema>

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

6 Formål med og omfang av tilstandsanalysen

Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og stipulering av kostnader for lukking av avvik. Tilstandsanalysen omfatter:

- kartlegging og vurdering av innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg (garasje, uthus og anneks), inkludert tekniske installasjoner som angitt i tillegg A. Tilstandsanalysen omfatter også eventuelle tilhørende bruksrettigheter på andres eiendom, for eksempel naust og brygge;
- kartlegging av elektrisk anlegg som angitt i tillegg B;
- kartlegging og vurdering av branntekniske forhold ved boligen, som angitt i tillegg C;
- gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier;
- gjennomgang av framlagt dokumentasjon;
- oppmåling og angivelse av arealet av boligen, se 14.4.

MERKNAD 1 Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

MERKNAD 2 Tilstandsanalysen kan etter avtale utvides til også å omfatte vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), nærmere undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, en nærmere vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), detaljerte beregninger av kostnader, vurdering av boligens markedsverdi, om boligen og ombygginger er byggemeldt og godkjent, og om rom som er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier).

Forut for tilstandsanalysen skal den utførende sende kunden en oppdragsbekreftelse med opplysninger om hvilke dokumenter som skal framlegges av eier, se punkt 5, og med henvisning til denne standarden.

7 Etikk

Tilstandsanalysen skal utføres etter beste faglige skjønn og upåvirket av partsinteresser.

Den som utfører analysen, skal opplyse om sitt forhold til alle parter som kan ha interesse av resultatene fra analysen.

8 Krav til kompetanse

Tilstandsanalysen skal utføres av én eller flere bygnings sakkyndige med dokumentert bygningsfaglig kompetanse. Dokumentert kompetanse omfatter utdanning og relevant praksis, herunder erfaring med gjennomføring av tilstandsanalyser. Den som gjennomfører tilstandsanalyser, skal ha nødvendig kompetanse for de sjekkpunktene som omfattes av standarden.

Ved behov for ytterligere undersøkelser som ett av tiltakene, se 13.1, vil det kunne settes andre kompetansekrav.

9 Gjennomgang av dokumentasjon av boligen

Egenerklæring og eventuelle tegninger, beskrivelser og annen dokumentasjon som er vedlagt fra eier, skal gjennomgås forut for, eller på, befaringen. Gjennomførte tiltak, målinger, utbedringer eller andre forhold som eier har opplyst om, og som det ikke foreligger dokumentasjon av, skal også angis i rapporten fra tilstandsanalysen, se 14.5.

Bygningssakkyndig skal innhente informasjon fra kommunens tekniske etat om hva som faktisk er byggemeldt.

MERKNAD Ikke alle bygninger er byggemeldt. Dette gjelder særlig for eldre boliger og fritidsboliger.

Dersom all nødvendig dokumentasjon legges fram av eier, skal også den bygningssakkyndige fastslå om alle rom er byggemeldt og godkjent for varig opphold, som en del av tilstandsrapporten. Dersom nødvendig dokumentasjon ikke er lagt frem så skal det nevnes i rapporten at samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding ikke er undersøkt. Se merknad 2 i punkt 6 for tilleggsoppdrag.

For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme. Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik.

10 Nivå av analysen

Tilstandsanalysen skal utføres ved visuelle observasjoner kombinert med konkrete undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer som angitt i tillegg A, B og C.

Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep, bortsett fra i vegg eller etasjeskiller, ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt, se tabell A.1. Slik hulltaking krever tillatelse fra eier. Hvis tillatelsen avslås av eier, angis det i rapporten.

11 Fastsett referansenivå for bolig

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 0 i tillegg A, B og C, det vil si uten skader (nytt) og dokumentert fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen / bygningsdelen der tilleggene ikke angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav. Dette framgår av tillegg A, B og C.

12 Tilstandsregistrering og fastsetting av tilstandsgrad

12.1 Fastsetting av tilstandsgrad

For valg av tilstandsgrad skal følgende betydning legges til grunn, se tabell 1. Alle TG 2, TG 3 og TGIU skal begrunnes. Tilstandsgrad angis entydig med ett heltall.

Symptomer kan gi grunnlag for registrering av avvik og vurdering av årsak.

For TG 0 skal alle kriterier gitt i tabell 1, kolonne 3, være oppfylt, mens for TG 1 til TG 3 holder det at ett av kriteriene ikke er oppfylt for valg av tilstandsgrad.

Tabell 1 – Valg av tilstandsgrader

Tilstandsgrad, TG	Tilstand i forhold til referansenivået ^a	Kriterier for tilstandsgrad, se også tillegg A, B og C
TG 0	Ingen avvik	Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel.
TG 1	Mindre eller moderate avvik	Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig.
TG 2	Vesentlige avvik	Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; <ul style="list-style-type: none"> - det er kort forventet gjenværende brukstid; eller - bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil. Det kan være behov for tiltak; eller - det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse; eller - det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller - særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG 3 ^b	Store eller alvorlige avvik	<ul style="list-style-type: none"> - total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller - det er fare for liv og helse; eller - det er et akutt behov for tiltak (straktiltak); eller - avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stort fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser.
TGIU ^b (Ikke undersøkt)	Ikke undersøkt	<ul style="list-style-type: none"> - TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; - bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særskilt.

^a I henhold til NS 3424:2012.

^b Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

12.2 Bygningsdeler og rom

Alle forhold nevnt i tillegg A skal undersøkes, og tilstandsgrad for de ulike rom og bygningsdeler skal fastsettes i henhold til kriterier i tillegg A.

For analyser av fellesdeler i boligbygg større enn enebolig, to- til firemannsbolig, rekkehus og kjedehus, jf. tabell A.3, skal tilstandsregistreringen være forenklet, det vil si at det tas hensyn til synlige symptomer.

12.3 Elektrisk anlegg

Det skal gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til tillegg B og tillegg A (radene 1.7, 2.5, 3.5, 4.4, 5.5, 7.6). Tilstandsanalysen har til hensikt å avklare om det er behov for en utvidet el-kontroll gjennomført av kvalifisert elektrofaglig fagperson. Tilstandsgrad for det elektriske anlegget skal fastsettes i henhold til tabell B.2 og nevnte rader i tillegg A.

MERKNAD For elektrokontroll, se NEK 405-2 [12] (brannforebyggende tiltak) eller NEK 405-3 [13] samt kompetansekrav i punkt 8.

12.4 VVS-tekniske anlegg

Alle tekniske anlegg nevnt i tillegg A skal undersøkes, og tilstandsgradene skal fastsettes i henhold til kriterier i tillegg A.

12.5 Branntekniske forhold

Alle forhold nevnt i tillegg C skal undersøkes, og tilstandsgrad for de branntekniske forhold skal fastsettes i henhold til kriterier i tillegg C.

12.6 Supplerende undersøkelser for bygningsdeler som ikke kan besiktiges

For bygningsdeler som ikke er synlige, skal det gjøres undersøkelser i tilgrensende rom og tiliggende konstruksjoner for å se etter symptomer på avvik som grunnlag for vurderingen, og tilstandsgrad skal fastsettes i henhold til tabell 1.

Dersom det ikke finnes symptomer på avvik, eller der det ikke er mulig med målinger, skal forventet gjenværende brukstid vurderes som grunnlag for fastsetting av tilstandsgrad, se tillegg A. Andre bygningsdeler som ikke er tilgjengelige på tidspunktet for analysen, skal gis tilstandsgrad TGIU i betydningen «ikke undersøkt».

Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særskilt.

13 Vurdering

13.1 Vurdering av tiltak

For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 og TG 3, skal det gjøres en vurdering av tiltak ut fra sannsynlig årsak.

MERKNAD Prioritering av tiltak framgår av valgt tilstandsgrad (TG 2 eller TG 3).

Tiltak kan være:

- fysiske tiltak på byggverket;
- anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser;
- risikovurdering (for forhold med fare for liv og helse) i henhold til NS 3424.

Åpenbare forhold som krever strakstiltak, skal påpekes i rapporten og meddeles eier umiddelbart.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

13.2 Vurdering av teknisk verdi

Det skal vurderes og angis en teknisk verdi for boligen som vist i tabell 2. Kostnadsoverslag for fradrag skal gjøres med bakgrunn i erfaring og skal ikke begrunnes eller dokumenteres. Fradragene kan angis som et intervall. Kostnadene er skjønnsmessig anslått (stipulerte kostnader).

Ytterligere undersøkelser vil kunne være grunnlag for mer detaljert kostnadsestimat for tiltak enn det standarden og kostnadsvurderingen omfatter. Dette kan eventuelt bestilles særskilt, se punkt 6.

Tabell 2 – Vurdering av teknisk verdi

	(1) Nybyggkostnad for tilsvarende bolig	Kostnader for å bygge en tilsvarende bolig med tilsvarende størrelse og ut fra dagens forskriftskrav. Justert for eventuelle gjenstående arbeider som ikke er utført på undersøkelses-tidspunktet.
–	(2) Sum av samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler (eksklusive fellesdeler)	Differansen mellom nybyggkostnad (1) og byggekostnad for aktuell bolig pluss fradrag for elde og vedlikehold som er observert ved tilstands-analysen, også vurdering av TG 2. Skjønnsmessig anslag.
–	(3) Sum av samlede stipulerte fradrag for tiltak for bygningsdeler med TG 3 (eksklusive fellesdeler)	Kostnader for tiltak som krever utbedring på kort sikt (strakstiltak).
=	Teknisk verdi for boligen	

Utidsmessighet har med alder og referansenivå å gjøre og representerer ikke et avvik som trenger å lukkes.

14 Rapportering

14.1 Generelt

Rapporten skal bestå av:

- definisjon av oppdraget (omfang og begrensning);
- oppsummering;
- identifikasjon og andre fakta om boligen;
- hovedrapport;
- vedlegg.

Tillegg D viser et eksempel på en rapportmal fra en tilstandsanalyse.

14.2 Oppdragsbeskrivelse

Punktet skal inneholde:

- analysetidspunkt;
- oppdragsgiver og dennes representanter;
- utførende firma og ansvarlig for tilstandsanalysen og deres kompetanse (herunder eventuelt sertifikatnummer);
- andre involverte parter og deres representanter;
- beskrivelse av tilstandsgradene og sentrale begreper;
- omfang av analysen (hva som inngår, og hva som ikke inngår, i henhold til punkt 6);
- formål og bakgrunn for analysen.

14.3 Oppsummering

Oppsummeringen skal inneholde:

- en overordnet samlet faglig vurdering;
- en sortert oversikt over hvor det er registrert TG 2 og TG 3, med en henvisning til hvor i rapporten dette er begrunnet;
- en oversikt over hva som eventuelt ikke er undersøkt, TGIU, og hvorvidt dette er en særlig utsatt konstruksjon;
- ytterligere undersøkelser som eventuelt er anbefalt;
- om rom for varig opphold er dokumentert godkjent (se punkt 9);
- om det er avvik i forhold til dagens forskrift når det gjelder rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde, se tabell A.1, rad 13. Det skal imidlertid framgå at dette ikke er uttømmende i forhold til forskriftskrav;
- teknisk verdi av boligen og angivelse av kostnadsposter som vist i tabell 2.

14.4 Identifikasjon og andre fakta om boligen

Det skal opplyses om boligens eier, eiendommens identifikasjon (matrikkelnummer) samt arealet av boligen og tomten.

Boligens hovedkonstruksjon, byggeår og vesentlige endringer siden byggeåret skal angis.

Arealmåling av boligen skal gjøres i henhold til NS 3940.

MERKNAD 1 Det er utarbeidet en veiledning til NS 3940 [21] som gir eksempler på hva som kan være rom for varig opphold. I tillegg har takstorganisasjonene utarbeidet en veiledning ved oppmåling av areal [19].

Rom som ikke tilfredsstiller krav for varig opphold i henhold til dagens krav for undersøkelsespunkter angitt i tillegg A (tabell A.1, rad 13), skal angis.

MERKNAD 2 Rom som er blitt innredet senere enn byggetidspunktet, er ikke nødvendigvis godkjent for varig opphold. For å verifisere om rommet er godkjent, må dette bestilles særskilt, se punkt 6.

MERKNAD 3 Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon). Det er bruken av rommet som avgjør om det er et rom for varig opphold eller ikke. Se veiledning til NS 3940 [21].

Det skal framgå av rapporten at angivelsen av rom for varig opphold i henhold til forskriften ikke betyr at rommet er godkjent eller kan godkjennes for varig opphold etter dagens forskriftskrav. Vurdering av dette inngår ikke i denne standarden, men kan bestilles særskilt av oppdragsgiver, se punkt 6.

Dersom det foreligger bruksrettigheter knyttet til boligens eiendom, skal det angis.

14.5 Hovedrapport

Hovedrapporten skal inneholde følgende punkter:

- beskrivelse av alle bygningsdeler;
- for alle TG 2 og TG 3: symptombeskrivelse, vurdering av tilstand og anbefaling av tiltak;
- vurdering og angivelse av forventet gjenværende brukstid for byggverksdeler med TGIU.

Under alle punkter vurderes det hvor mye dokumentasjon som skal tas med i hovedrapporten, og hva som eventuelt kan være vedlegg.

Hovedrapporten skal sorteres i henhold til tillegg A, B og C og inneholde begrunnelse for TG 2, TG 3 og TGIU. Se også A.1 i forhold til rapportering av byggteknisk tilstand.

Det skal framgå om tilstandsanalysen har avdekket vesentlige forskjeller fra egenerklæringsskjemaet.

Det skal framgå av rapporten om den som har gjennomført analysen, har elektrofaglig kompetanse eller ikke.

14.6 Vedlegg

Det skal framgå av rapporten hvilken dokumentasjon som er framvist. All dokumentasjon skal dateres og vedlegges.

Følgende skal vedlegges hovedrapporten:

- Kopi av eiers egenerklæring, se punkt 5.
- Utfylt tilstandsregistrering iht. tillegg A.

Tillegg A (normativt)

Analyse av boligens tekniske tilstand

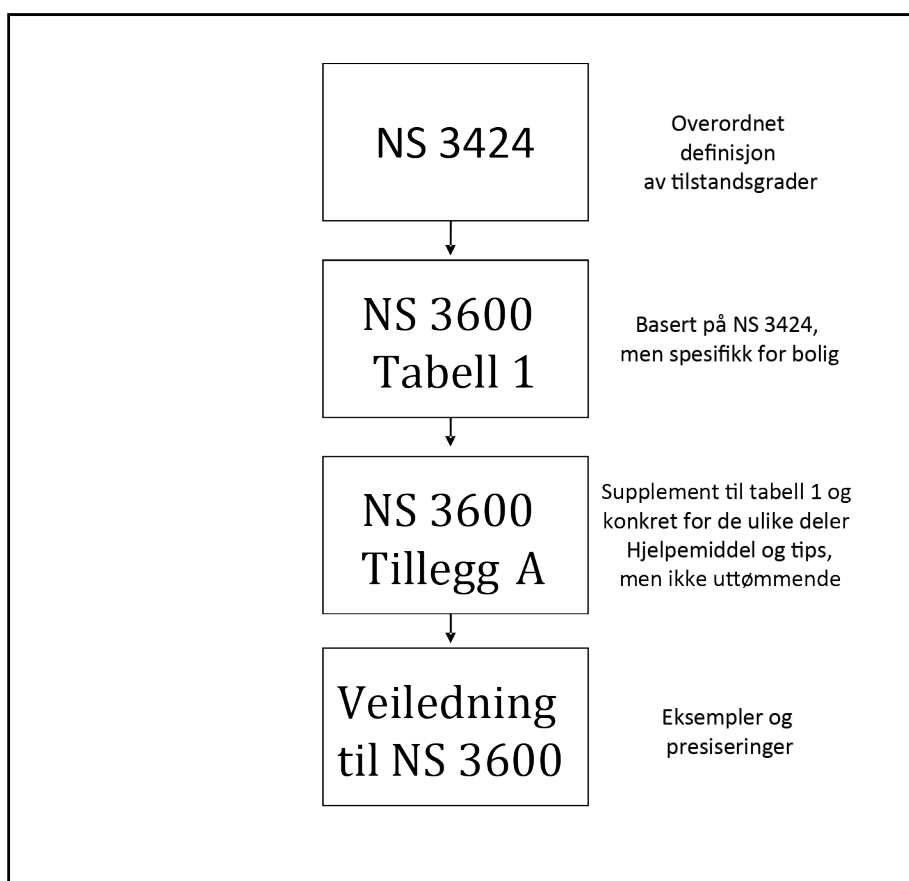
A.1 Krav til omfang, undersøkelser og rapportering

Tilstandsanalyse av byggteknisk tilstand skal minst omfatte alle bygningsdeler og elementer listet opp i:

- tabell A.1 for innvendige forhold for boenheten;
- tabell A.2 for utvendige forhold for småhus;
- tabell A.3 for fellesdeler i boligbygg større enn småhus.

Listene er ikke uttømmende. Dersom det avdekkes skader eller feil på andre elementer enn det som dekkes av tabell A.1, A.2 og A.3, skal dette angis under posten Andre forhold. Hva som minst skal undersøkes for de ulike bygningsdeler, framgår av kolonnen Stikkord for vurdering. Tabellene angir detaljer for hvordan de enkelte bygningsdeler eller rom skal undersøkes, og hvordan tilstandsgrad skal vurderes.

Figur A.1 viser hierarkiet for standardene og deres vedlegg, og illustrerer sammenheng mellom krav i tillegg A og fastsetting av tilstandsgrad.



Figur A.1 – Krav og veiledning for fastsetting av tilstandsgrad

Tabell A.1 – Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad – innvendig

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
1 Våtrom (bad og vaskerom)					
1.1 Overflater – vegger og himling	<p>Sjekk ev. riss/sprekker, fuger (spesielt i overganger), skjøter, underkant av plater, bom. Se etter fuktskader.</p> <p>Sjekk spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr).</p> <p>Sjekk vindu/dør i våtsone. Materialets egnethet. Sjekk rundt ventiler.</p>	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	<p>Svikt i vedheft ved elastisk fuge. Skade på overflate som bom, riss, svelling, oppsprekking.</p> <p>Fuktskade på overflaten.</p> <p>Svertesopp registrert. Misfargede fuger.</p>	<p>Omfattende skade på overflate som bom, riss, svelling, oppsprekking, råte, defekte fliser / defekt belegg med mer.</p> <p>Konstaterte fuktskader.</p> <p>Konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere.</p>
1.2 Overflater – gulv	<p>Sjekk ev. riss/sprekker, fuger (spesielt i overganger), skjøter, bom, fall til sluk (vater, laser eller vanntest), terskel.</p> <p>Sjekk spor etter skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr).</p> <p>Sjekk for knirk.</p> <p>Sjekk fall på gulv. Krav til fall iht. forskrift på byggetidspunktet.</p> <p>Sjekk høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran ved dørterskel.</p>	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	<p>Symptom på avvik som svikt i vedheft ved elastisk fuge, oppsprekking og riss i fuger, bom i fliser, noen defekte fliser / defekt belegg.</p> <p>Svertesopp registrert.</p> <p>Ikke tilfredsstillende fall til sluk / høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran.</p>	<p>Omfattende skade på overflater som bom, riss, svelling, oppsprekking, råte, defekte fliser / defekt belegg med mer.</p> <p>Konstaterte fuktskader.</p> <p>Ikke fall til sluk. Større vannansamlinger. Vann renner mot dør.</p> <p>Ikke høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran.</p> <p>Konstatert skade som følge av angrep av</p>

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
					biologiske skadegjørere.
1.3 Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)	Sjekk sluk og rørgjennomføringer (mansjett, klemring, rengjøringsmulighet osv.), fuktindikasjon (overflatemåler) og alder på membran. Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengig kontroll.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Membran kan ikke konstateres. Ny membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Lite tilgjengelig sluk. Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer og fare for fukt inn i konstruksjonen i våt sone. Manglende fuktsikring/drenering fra innebygde systerne.	Membran ikke tilfredsstillende eller ikke til stede. Ikke tilgjengelig sluk. Indikasjoner på eller konstatert fukt inn i konstruksjonen, ev. punktskader ved rørgjennomføringer i våt sone.
1.4 Avløp og vannrør	Vurder vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Sjekk avrenning ved åpen vannkran i servant/dusj. Vurder vannmengde (uten målinger) ved samtidighet med åpne kraner. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes eventuelle symptomer på nabo-konstruksjoner og alder.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Vannmengde OK. God avrenning ved åpne kraner, både i dusj og servant.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Dårlig vannmengde. Dårlig avrenning. Eldre anlegg/element uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret. Tydelige trykkslag.	Nesten ikke vannmengde/avrenning. Tydelige symptomer på lekkasjer, behov for akutte tiltak.

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
1.5 Ventilasjon	Sjekk avtrekk/ overstrømningsmulighet/ tilluft fra tilstøtende rom. Bruk et papirark eller en røykampulle.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Mekanisk avtrekk og overstrømning.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Manglende overstrømning eller luftmengde vurdert å være for liten. Kun lufteventil i yttervegg /oppdrifts-ventilasjon.	Ingen ventilasjon.
1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning	Sjekk riss, sprekker, svelling, skjolder, merker fra avdrypp. Sjekk flottør ved kondens på sisternen. Sjekk innebygget sisterne.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Kondens på sisterne. Defekt flottør. Riss eller avskalling i sanitærutstyr. Svelling og avflassing på innredning. Ingen spalte, inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon ved innebygget sisterne.	Sprekk i sanitærutstyr, lekkasje på sisterne. Ødelagt innredning.
1.7 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone	Der det er mulig uten å demontere bygningsdeler, sjekk eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler / innfelte downlights, høyttalere osv. Se etter merker etter varmgang og misfarging av armatur.	Nye installasjoner (0 til 5 år gamle) Ingen avvik eller skader. Innfelt eller gjennomgående utstyr med dokumentert damptett utførelse.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. Ikke dokumentert utførelse, men ingen symptomer i kald sone (loft).	Ikke dokumentert utførelse. Konstatert brudd på dampspærre mot kald sone. Svertesopp registrert.	Innfelt eller gjennomgående utstyr med synlige fuktmerker og merker etter varmgang.

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner	<p>Ved synlig membran (vinyl/ baderomsplater): Sjekk fukt med fuktindikator.</p> <p>Ved skjult membran: Sjekk bak våt sone (dusjblande-batteri) fra tilstøtende rom:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Himling sjekkes visuelt. - Bunnsvill i vegg sjekkes med hammerelektrode, forlengerelektroder eller relativ fuktighetsmåling (husk tidsaspektet). <p>Vurder boring av hull (73 mm med påsetting av lokk) der det ikke konstateres fukt. Beskriv i detalj hva som er utført.</p> <p>Eier skal godkjenne om hulltagning kan gjøres.</p>	Ingen konstaterte fuktskader.	(TG 1 anvendes ikke.)	Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.	Konstaterte fuktskader i konstruksjon eller tilstøtende rom, mugg.
2 Kjøkken					
2.1 Overflater – vegger og himling	<p>Sjekk riss og sprekker. Kontroller om det er fuktskjolder (kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen). Se etter støvkondens og heksesot samt svertesopp. Generell slitasje.</p>	<p>Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.</p>	<p>Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.</p>	<p>Skade på overflate som punktvis bom, riss, svelling, oppsprekking, støvkondens og heksesot med mer.</p> <p>Fuktskade på overflaten. Svertesopp registrert.</p> <p>Mulig fuktskade i konstruksjonen.</p>	<p>Store skader på overflate som bom, riss, svelling, oppsprekking, råte, defekte fliser og defekt beleg.</p> <p>Fukt i konstruksjonen.</p>

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
2.2 Overflater – gulv	Sjekk ev. riss/sprekker, knirk og fuger (spesielt i overganger), skjøter. Kontroller om det er fuktskjolder (kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen). Vurder fuktindikasjon (overflatemåler) ved installasjoner (kjøleskap, oppvaskmaskin osv.), spesielt ved varmtvannsbereder i skap/benk. For nedbøyning/ skjevheter, se rad 11.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Skade på overflate som punktvis bom, riss, svelling, oppsprekking med mer. Fuktskade på overflaten. Mulig fuktskade i konstruksjonen. Knirk.	Store skader på overflate som bom, riss, svelling, oppsprekking, råte, defekte fliser og defekt beleg. Fukt i konstruksjonen.
2.3 Avløp og vannrør	Sjekk avrenning ved åpen vannkran. Vurder vannmengde (uten målinger) ved samtidighet med åpne kraner. For vurdering av varmtvannsberederen, se rad 12.3. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes eventuelle symptomer på nabo-konstruksjoner og alder.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Vannmengde OK. God avrenning ved åpne kraner.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Dårlig vannmengde. Dårlig avrenning. Eldre anlegg som må påregnes utbedret. Tydelige trykkslag. Eldre anlegg/ element uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret. Tydelige trykkslag.	Nesten ikke vannmengde/avrenning. Tydelige symptomer på lekkasjer, behov for akutte tiltak.
2.4 Avtrekk	Sjekk avtrekk over komfyr og mulighet for forsert ventilasjon ved matlaging. OBS! Avstand mellom gasskomfyr og avtrekks-hette skal være minst 65 cm.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk (eksempelvis omluft med kullfilter). Naturlig ventilasjon.	Manglende eller defekt avtrekk. Avstand mellom gasskomfyr og avtrekks-hette er mindre enn 65 cm.

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
2.5 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone	Der det er mulig uten å demontere bygningsdeler, sjekk eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler/innfelte downlights, høyttalere osv. Se etter merker etter varmgang og misfarging av armatur.	Nye installasjoner (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader. Innfelt eller gjennomgående utstyr med dokumentert damptett utførelse.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. Ikke dokumentert utførelse, men ingen symptomer i kald sone (loft).	Ikke dokumentert utførelse. Konstatert brudd på dampspærre mot kald sone. Svertesopp registrert.	Innfelt eller gjennomgående utstyr med synlige fuktmerker og merker etter varmgang.
2.6 Innredning	Sjekk riss/sprekker, svelling og skjolder eller merker fra avdrypp.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Innredning av eldre dato. Svelling og avflassing på innredning.	Ødelagt innredning.
3 Toalettrom (ikke våtrom)					
3.1 Overflater – vegger og himling	Sjekk riss/sprekker. Kontroller om det er fuktskjolder (kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen). Se etter støvkondens og heksesot samt svertesopp. Generell slitasje.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Skade på overflate som punktvis bom, riss, svelling, oppsprekking, støvkondens og heksesot med mer. Fuktskade på overflaten. Svertesopp registrert. Mulig fuktskade i konstruksjonen.	Store skader på overflate som bom, riss, svelling, oppsprekking, råte, defekte fliser og defekt beleg. Fukt i konstruksjonen.
3.2 Overflater – gulv	Sjekk ev. riss/sprekker, knirk og fuger (spesielt i overganger), skjøter. Kontroller om det er fuktskjolder (kan være	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Skade på overflate som punktvis bom, riss, svelling, oppsprekking med mer. Fuktskade på overflaten.	Store skader på overflate som bom, riss, svelling, oppsprekking, råte, defekte fliser og defekt beleg.

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
	symptom på fukt inne i konstruksjonen). Vurder fuktindikasjon (overflatemåler) på gulv under sistene og servant.			Mulig fuktskade i konstruksjonen. Knirk.	Fukt i konstruksjonen.
3.3 Ventilasjon	Sjekk avtrekk. Er det avtrekk over tak eller via balansert luft-behandlingsaggregat samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom? Bruk papirark, eventuelt supplert med røykampulle.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Mekanisk avtrekk og overstrømning.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Manglende overstrømning eller luftmengde vurdert å være for liten. Kun lufteventil i yttervegg. Naturlig ventilasjon.	Ingen ventilasjon.
3.4 Sanitærutstyr og innredning	Sjekk om det er riss/sprekker, svelling og skjolder eller merker fra avdrypp. Sjekk flottør ved kondens på sisternen. Sjekk innebygget sistene.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Kondenserende sistene. Defekt flottør. Riss eller avskalling i sanitærutstyr. Svelling og avflassing på innredning. Ingen spalte, inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon ved innebygget sistene.	Sprekk i sanitærutstyr, lekkasje på sistene. Ødelagt innredning.

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
3.5 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone	Der det er mulig å sjekke punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler/innfelte downlights, høytalere osv., se etter merker etter varmgang og misfarging av armatur.	Nye installasjoner (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader. Innfelt eller gjennomgående utstyr med dokumentert damp tett utførelse.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. Ikke dokumentert utførelse, men ingen symptomer i kald sone (loft).	Ikke dokumentert utførelse. Konstatert brudd på dampspærre mot kald sone. Svertesopp registrert.	Innfelt eller gjennomgående utstyr med synlige fuktmerker og merker etter varmgang.
4 Andre rom (eksklusive spesialrom)					
4.1 Overflater – vegger og himling	Sjekk om det er riss/sprekker. Kontroller om det er fuktskjolder (kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen). Se etter støvkondens og heksesot samt svertesopp (spesielt i soverom pga. lav temperatur kombinert med høy fuktighet). Generell slitasje.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Skade på overflate som punktvis bom, riss, svelling, oppsprekking, støvkondens og heksesot med mer. Fuktskade på overflaten. Svertesopp registrert. Mulig fuktskade i konstruksjonen.	Store skader på overflate som bom, riss, svelling, oppsprekking, råte, defekte fliser og defekt belegg. Fukt i konstruksjonen.
4.2 Overflater – gulv	Sjekk ev. riss/sprekker, knirk og fuger (spesielt i overgangene), skjøter. Kontroller om det er fuktskjolder (kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen). For nedbøying/skjevheter, se punkt 11.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Skade på overflate som punktvis bom, riss, svelling, oppsprekking med mer. Fuktskade på overflaten. Mulig fuktskade i konstruksjonen. Knirk.	Store skader på overflate som bom, riss, svelling, oppsprekking, råte, defekte fliser og defekt belegg. Fukt i konstruksjonen.

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
4.3 Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)	Sjekk ventiler i vegger og vinduer. Sjekk tilluft og avtrekk.	Nytt, og tillufts- og avtrekksløsninger er til stede i de rommene der det er krav til det (0 til 5 år gammelt).	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Ingen ventilasjon bortsett fra åpningbart vindu.	Ingen ventilasjon, og vindu uegnet for lufting.
4.4 Innfelte eller gjennomgående installasjoner, for eksempel belysning, mot kald sone	Der det er mulig å sjekke punktering av diffusjonssperre mot kald sone, ved gjennomføring av ventilasjonskanaler/ innfelte downlights, høyttalere osv., se etter merker etter varmgang og misfarging av armatur.	Nye installasjoner (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader. Innfelt eller gjennomgående utstyr med dokumentert og dampnett utførelse.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. Ikke dokumentert utførelse, men ingen symptomer i kald sone (loft).	Ikke dokumentert utførelse. Konstatert brudd på dampspærre mot kald sone. Svertesopp registrert.	Innfelt eller gjennomgående utstyr med synlige fuktmerker og merker etter varmgang.
5 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)					
5.1 Overflater – vegger og himling	Sjekk riss/sprekker. Sjekk setninger (skråriss), jordtrykk (horisontalt). (Jf. punkt 20.3 og 20.4.) Kontroller om det er fuktskjolder (kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen). Se etter støvkondens og heksesot samt svertesopp (spesielt i soverom pga. lav temperatur kombinert med høy fuktighet). Sjekk spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr).	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Skade på overflate som punktvis bom, riss, svelling, oppsprekking, støvkondens og heksesot med mer. Punktvis avflassing/ utfelling (saltutslag) av puss/ maling. Fuktskjolder nede ved eller på gulv. Fuktskade på overflaten. Svertesopp registrert. Symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. *	Store skader på overflate som bom, riss, svelling, oppsprekking, råte, defekte fliser og defekt beleg. Setningsskader. Omfattende fuktinntrengning/avflassing/ utfelling (saltutslag). Konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere.

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
				Symptom på setninger (skråriss).* * Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.	
5.2 Overflater – gulv	Sjekk ev. riss/sprekker, knirk og fuger (spesielt i overganger), skjøter. (Jf. punkt 20.3 og 20.4.) Sjekk setninger. Kontroller om det er fuktskjolder (kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen). For nedbøying/skjevheter, se punkt 11.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Skade på overflate som punktvis bom, riss, svelling, oppsprekking med mer. Fuktskade på overflaten. Knirk.	Store skader på overflate som bom, riss, svelling, oppsprekking, råte, defekte fliser og defekt belegg. Setningsskader. Omfattende fuktinntrengning/avflassing/saltutslag.
5.3 Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger) (Se også punkt i tabell A.2 20.4 og 21.2 for bolig utvendig i forhold til drenasje og terrengforhold)	Sjekk byggeår. Sjekk om det er innredet i ettertid, og eventuelt når. Definer hvor risiko for skade kan være. Særlig materialbruk, eks. Sandwichelement anmerkes. Sjekk spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Bunnsvill i vegg sjekkes med hammerelektrode, forlengerelektrode eller relativ fuktighetsmåling (husk tidsaspektet).	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Det foreligger dokumentasjon eller konstatert riktig fagmessig utførelse.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Konstruksjon med skaderisiko (avvik fra eller ikke dokumentert fagmessig oppbygging). Symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.* Forhøyede fuktverdier i konstruksjonen*. * Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.	Konstatert fuktskade. Konstatert konstruksjonsskade som følge av angrep av biologiske skadegjørere.

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
	Vurder boring av hull (73 mm, påsetting av lokk). Avvei nøye, og begrunn hvor hullet plasseres. Vurder oppbygning og materialbruk. Eier må godkjenne hulltaging.				
5.4 Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)	Sjekk ventiler i vegger og vinduer. Sjekk tilluft og avtrekk. Sjekk ventilasjon mot gjeldende forskrift (på oppføringstidspunktet).	Nytt (0 til 5 år gammelt).	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Avvik fra gjeldende forskrift.	Ingen ventilasjon bortsett fra åpningbart vindu.
5.5 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone	Der det er mulig å sjekke punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler/innfelte downlights, høyttalere osv.,	Nye installasjoner (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader. Innfelt eller gjennomgående utstyr med dokumentert dampnett utførelse.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. Ikke dokumentert utførelse, men ingen symptomer i kald sone (loft).	Ikke dokumentert utførelse. Konstatert brudd på dampspærre mot kald sone. Svertesopp registrert.	Innfelt eller gjennomgående utstyr med synlige fuktmerker og merker etter varmgang.
5.6 Spesielle observasjoner	Mål fuktinnholdet i organiske materialer. Vurder fare for fuktskader og kondens. Vurder luftgjennomstrømning / luftfuktighet.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Påvist skadelig fukt med fare for fuktskade*. * Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.	Påvist skadelig fukt og fuktskade. Tiltak påkrevd.

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
6 Kryp kjeller					
6.1 Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig	Manglende tilkomst innvendig for inspeksjon. Sjekk terrengfall og drenering på utside og mulighet for luftgjennomstrømning for ventiler. OBS! Dersom utvendige observasjoner ikke er mulig på undersøkelses-tidspunktet, skal krypkjeller gis TGIU, se 12.6 i standarden.	(TG 0 anvendes ikke.).	(TG 1 anvendes ikke).	Uavklart situasjon, men konstruksjonen vil i seg selv ha skadepotensiale. Dårlig lufting, for dårlig fall fra konstruksjonen. Skader i begrenset omfang. Risiko for ytterligere skadeutvikling.	Skade eller symptom på skade, for eksempel svikt i bjelkelag, sprekker eller gliper mellom gulv og gulvlist i rom over, ingen symptom på ventilasjon eller lufting. Ingen påviselig lufting, ikke fall fra konstruksjonen. Konstatert fuktskade.
6.2 Innvendig inspeksjon er mulig	Kontroller overflater for biologiske skadegjørere (råte og sopp), foreta stikktaking i treverk. Sjekk etter råteskader i underside av bjelkelag og bunnsvill (tre) hvis tilgjengelig, samt spesielt skadeutsatte steder (hjørner, randsone). Ved betong, gassbetong eller lettbetong, sjekk delaminering og avskalling. Vurder luftgjennomstrømning/luftfuktighet: fuktsperre mot grunn, høyde i kryperom og ventiler i yttervegg.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Påviste punktskader eller mistanke om skader. Symptom på aktivitet fra zoologiske eller biologiske skadegjørere*. Lagret organisk materiale og provisoriske understøttelser. * Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.	Konstatert fuktskade. Konstatert konstruksjonsskade som følge av angrep av biologiske skadegjørere.

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
	OBS! Årstid er avgjørende for vurdering av fuktforhold. Sjekk rom over for sprekker eller gliper mellom gulv og gulvlist. Provisoriske understøttelser og forsterkninger kommenteres. Kommenter om det lagres organiske materialer.				
7 Loft (innredet og uinnredet)					
7.1 Overflater – vegger og himling	<p>Sjekk riss/sprekker. Kontroller om det er fuktskjolder (kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen). Se etter støvkondens og heksesot samt svertesopp (spesielt i soverom pga. lav temperatur kombinert med høy fuktighet). Generell slitasje.</p> <p>Sjekk spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr).</p> <p>Se etter fuktskjolder (piper, overganger, bjelker, overlys, takluker osv.).</p> <p>OBS! Det kan være lekkasjer eller kondens. Sjekk tetthet rundt ev. rør-/ spirokanalgjennomføringer (i tak og bjelkelag mot rom under).</p>	<p>Nytt (0 til 5 år gammelt).</p> <p>Ingen avvik eller skader.</p>	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	<p>Skade på overflate som punktvis bom, riss, svelling, oppsprekking, støvkondens og heksesot med mer.</p> <p>Fuktskade på overflaten. Svertesopp registrert. Mulig fuktskade i konstruksjonen.</p> <p>Symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. *</p> <p>Fuktskjolder, avflassing og sprekker i pipe.</p> <p>Svertesopp registrert.</p> <p>* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.</p>	<p>Store skader på overflate som bom, riss, svelling, oppsprekking, råte, defekte fliser og defekt belegg.</p> <p>Konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere.</p> <p>Lekkasjer.</p>

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
7.2 Overflater – gulv	Sjekk ev. riss/sprekker, knirk og fuger (spesielt i overganger), skjøter. Kontroller om det er fuktskjolder (kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen). Sjekk spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). For nedbøying/skjevheter, se punkt 11.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Skade på overflate som punktvis bom, riss, svelling, oppsprekking med mer. Fuktskade på overflaten. Mulig fuktskade i konstruksjonen. Knirk. Symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. * * Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.	Store skader på overflate som bom, riss, svelling, oppsprekking, råte, defekte fliser og defekt belegg. Fukt i konstruksjonen. Konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere.
7.3 Konstruksjonsoppbygging	Byggeår? Innredet i ettertid? (Når eventuelt?) Sjekk spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Se etter ev. fuktskjolder (piper, overganger, bjelker, overlys, takluker osv.). OBS! Det kan være lekkasjer eller kondens. Kneloft, ev. også hanbjelkeloft, skal inspiseres om det er tilkomst. Sjekk tetthet rundt ev. rør- / spirokanal-gjennomføringer (i tak og bjelkelag mot rom under). Om mulig, sjekk ventiler av yttertak (loft, takraft, ventiler).	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Symptom på aktivitet* fra biologiske skadegjørere. Forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Det bør gjennomføres en mer detaljert undersøkelse. * Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.	Konstaterte fuktskader. Konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere. Ingen ventiler/lufting av yttertak (med unntak av kompaktak).

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
	Vurder fukt ved hammer-elektrode eller tilsvarende i konstruksjonen og overflate. Vurder oppbygning og materialbruk.				
7.4 Statikk (ved innredet loft)	Undersøk byggeår. Sjekk om det ble innredet i ettertid. (Eventuelt når) Er bærende konstruksjoner (tak-/etasjeskiller eller veggkonstruksjoner) fjernet, svekket eller påført høyere laster? Observer deformasjoner.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Statiske inngrep er dokumentert.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Ingen synlige svekkelser, men dokumentasjon av statiske inngrep mangler.	Synlige svekkelser og deformasjoner. Statikk for inngrep ikke dokumentert.
7.5 Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)	Sjekk ventiler i vegger og vinduer. Sjekk tilluft og avtrekk.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Tilluft via balansert ventilasjonsanlegg.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Kun ventil i yttervegg eller vindu.	Ingen tilluft.
7.6 Innfelte eller gjennomgående installasjoner, for eksempel belysning, ventilasjonskanaler, høyttalere osv. For elektrisk anlegg, se tillegg B	Der det er mulig uten å demontere bygningsdeler, sjekk eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler/innfelte downlights, høyttalere osv. Se etter merker etter varmgang og misfarging av armatur.	Nye installasjoner (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader. Innfelt eller gjennomgående utstyr med dokumentert dampnett utførelse.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. Ikke dokumentert utførelse, men ingen symptomer i kald sone (loft).	Ikke dokumentert utførelse. Konstatert brudd på dampspærre mot kald sone. Svertesopp registrert.	Innfelt eller gjennomgående utstyr med synlige fuktmerker og merker etter varmgang.

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
8 Spesialrom (badstue, kjølerom, svømmebasseng osv.) OBS! Bygningsfysikk.					
8.1 Overflater – vegger og himling	Sjekk riss/sprekker. Sjekk setninger (skråriss), jordtrykk (horisontalt). Kontroller om det er fuktskjolder (kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen). Se etter støvkondens og heksesot samt svertesopp. Sjekk spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr).	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Skade på overflate som punktvís bom, riss, svelling, oppsprekking, støvkondens og heksesot med mer. Punktvís avflassing/saltutslag av puss/maling. Fuktskjolder nede ved eller på gulv. Fuktskade på overflaten. Svertesopp registrert. Symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. * Symptom på setninger (skråriss). * Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.	Store skader på overflater som bom, riss, svelling, oppsprekking, råte, defekte fliser og defekt belegg. Setningsskader. Omfattende fuktinntrengning/avflassing/saltutslag. Konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere.
8.2 Overflater – gulv	Sjekk ev. riss/sprekker, knirk og fuger (spesielt i overganger), skjøter. Kontroller om det er fuktskjolder (kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen).	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Skade på overflater som punktvís bom, riss, svelling, oppsprekking med mer. Fuktskade på overflaten. Mulig fuktskade i	Store skader på overflater som bom, riss, svelling, oppsprekking, råte, defekte fliser og defekt belegg. Fukt i konstruksjonen.

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
8.3 Vurder konstruksjons- oppbygging	<p>For nedbøying/skjevheter, se punkt 11.</p> <p>Sjekk byggeår. Ble innredet i ettertid? (Eventuelt når).</p> <p>Definer hvor risiko for skade kan være: luftespalte, dampspærre plassering med mer.</p> <p>Sjekk spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr).</p> <p>Sjekk fukt med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjonen og overflate.</p> <p>Suppler med boring av hull (med samtykke fra eier, 73 mm, påsetting av lokk). Avvei nøye, og begrunn hvor hullet plasseres. Vurder oppbygning og materialbruk.</p> <p>Dokumentasjon: bygg bygget iht. Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon / uavhengig kontroll, gjelder også bad rehabilitert etter 2013.</p>	<p>Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.</p>	<p>Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. Dokumentasjon på faglig utførelse foreligger (faktura fra utførende firma med spesifisert membran).</p>	<p>konstruksjonen. Knirk.</p> <p>Konstruksjon med skaderisiko (avvik fra eller ikke dokumentert fagmessig oppbygging). Symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.* Forhøyede fuktverdier i konstruksjonen*.</p> <p>* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.</p>	<p>Konstatert fuktskade. Konstatert konstruksjonsskade. (For eksempel korrosjon, skader som følge av angrep av biologiske skadegjørere.)</p>

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
8.4 Tekniske anlegg	Undersøk type anlegg og alder. Sjekk utstyr eller anlegg for skader samt unormal innvendig og utvendig støy fra anlegg.	Anlegg 0 til 5 år gammelt. Ingen symptom på skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Små skader, men ikke funksjonssvikt. Generende støy fra anlegget.	Store skader eller funksjonssvikt.
8.5 Svømmebasseng og rom med svømmebasseng	For svømmebasseng og rom med svømmebasseng sjekkes alle punkter under rad 1 som for våtrom.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Svikt i vedheft ved elastisk fuge. Skade på overflate som bom, riss, svelling, oppsprekking. Fuktskade på overflaten. Svertesopp registrert. Misfargede fuger.	Omfattende skade på overflate som bom, riss, svelling, oppsprekking, råte, defekte fliser/defekt belegget med mer. Konstaterte fuktskader. Konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere.
9 Ildsteder og skorsteiner inne i huset (vurderingen omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)	Er skorstein(er) innvendig i boligen synlig(e) og intakt(e)? Kontroller avstands- og tilgjengelighetskrav for skorstein og ildsted inklusive tilgjengelig feieluke. OBS! Ved nye rent-brennende ildsteder kan avstandskrav være avvikende, be om dokumentasjon for produktet. Sjekk sprekker mellom ildsted og skorsteinsløp, fundament for murt peis på trebjelkelag, fukt- og	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Sprekker/riss i overflater og mellom skorstein og ildsted. Tilsier overvåkning og mulige tiltak.	Sprekker i større omfang. Ikke iht. forskrifter. Svikt i fundamentering.

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
	sotskjolder, ev. avskalling i kaldt loft, riss osv. Se etter synlige skader. Dersom tilsynsrapport foreligger, vurderes tilstanden på bakgrunn av den.				
10 Innvendige trapper	Sjekk lysåpning i trappeløp og balustre (barnesikring), rekkverk/håndløper iht. forskrifter. Sjekk funksjonalitet og overflater generelt. Sjekk skade i innfesting av trappeløp og opplegg for inntrinn.	Nytt (0 til 5 år gammel). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Små skader eller slitasje på overflate trappeløp. Skader rundt innfesting, slark i rekkverk. Lysåpning, rekkverk og håndløper er ikke iht. dagens forskriftskrav. Dårlig funksjonalitet (bratt, ulik høyde på opptrinn).	Store skader på trappeløp. Store skader rundt innfesting og mye slark. Utglidning av innfelte opplegg.
11 Etasjeskiller og gulv på grunn (rapporteres under ett, eventuelt for de spesifikke rom)	Sjekk skjevheter (stikkprøver med laser), nedbøyning og stivhet (hopp for rystelse) og ev. skråriss i vegger (indikasjon på differansesetning). For ev. råte, sjekk sprekker eller gliper mellom gulv og gulvlist. Ved opprettede gulv, sjekk eventuelt nivåforskjell ved terskel mellom rommene.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Målt avvik skal angis. Ingen nivåforskjell mellom rom. Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <15 mm.	Merkbare nedbøyninger/skjevheter. Målt avvik skal angis. Små sprekker mellom gulvlist og gulv. Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.	Store/uakseptable nedbøyninger/skjevheter. Målt avvik skal angis. Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm.

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
	<p>Sjekk minst to relevante rom per etasje. Avvik skal beskrives.</p> <p>Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m.</p> <p>Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.</p>				
12 Tekniske anlegg, VVS-anlegg					
12.1 Vannrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i rad 1.4, 2.3)	<p>Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon.</p> <p>Lokalisering og sjekking av stoppekran. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og føringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes alderen.</p>	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Dårlig vannmengde. Eldre anlegg/element uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret. Tydelige trykkslag. Feil utførelse av rør i rør. Anlegg utført uten bruk av rørlegger.	Nesten ikke vannmengde. Tydelige symptomer på lekkasjer, behov for akutte tiltak. Stoppekran ikke tilgjengelig.
12.2 Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	<p>Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Lokalisering og sjekk av stakeluke(er) og lufting.</p>	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Redusert kapasitet ved samtidighet. Eldre anlegg/element uten symptomer på lekkasjer som må	Tydelige symptomer på lekkasjer, behov for akutte tiltak.

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
	Sjekk avløpskapasitet i utstyr. Vurder lukt. Om materiale og type er kjent, vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes alder.			påregnes utbedret. Mangelfull lufting over tak. Anlegg utført uten bruk av rørlegger.	Kombinasjon av alder og materiale tilsier umiddelbare tiltak.
12.3 Varmtvannsbereder	Sjekk alder, plassering (tilgjengelig for inspisering, avløp fra sikkerhetsventil). Avdrypp og fuktskjolder. Fundament. (OBS! Skapbunn på sokkel skal være understøttet.)	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Avdrypp og fuktskjolder. Mangler understøttelse av skapbunn. Bereder eldre enn 20 år. Manglende avløp fra sikkerhetsventil.	Lekkasjer eller funksjonssvikt som tilsier umiddelbare tiltak.
12.4 Vannbåren varme	Ved synlige og tilgjengelige rør og varmelegemer, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter og reguleringsventiler. Innebygde rør bedømmes ut fra alder. Sjekk også ved gjennomføringer (ut av vegg / opp av gulv). Sjekk termisk isolasjon. Om materiale og type er kjent, vurder sammen med alder. Ved gulvvarme, sjekk sprekker og svelling i parkett. Sjekk jevnhet av overflate-temperatur på radiator.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. Jevn overflate-temperatur på radiator.	Avdrypp og fuktskjolder. Eldre anlegg/element uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret. Anlegg utført uten bruk av rørlegger. Trege reguleringsventiler. Ujevn temperatur på overflaten av radiator.	Lekkasjer. Kombinasjon av alder og materiale tilsier umiddelbare tiltak. Reguleringsventiler lar seg ikke bruke. Lave overflate-temperaturer på radiator som ikke gir tilstrekkelig kapasitet.

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
	For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvaliteten og alder.				
12.5 Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)	Type varmekilder, ev. innvendig oljetank. Sjekk brannsikring og alder. OBS! Lukt. Sjekk når det sist var service på anlegget. Sjekk lekkasjesikring for oljetank.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. Dokumentert service på anlegget i løpet av de siste 2 år.	Dokumentert service på anlegget finnes ikke. Lukt fra anlegget. Ikke dokumentasjon på faglig utførelse. Ikke dokumentert brannsikring.	Skader/lekkasjer på anlegget som tilsier umiddelbare tiltak. Ikke tilfredsstillende brannsikring.
12.6 Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank)	Sjekk dokumentasjon. Sjekk avtrekk ved gasskomfyr.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Manglende dokumentasjon på fagmessig utførelse.	Konstaterte avvik.
12.7 Ventilasjon	Se de enkelte rom vedr. ventiler. Undersøk type anlegg og alder. Dersom lett tilgjengelig: Sjekk om det er fukt/mugg i filter. Ventilasjon i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.	Nytt (0 til 5 år gammelt).	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje og ventilasjon er tilpasset bruken av lokalet.	Mangelfull ventilasjon eller funksjonssvikt i forhold til bruksbelastning	Funksjonssvikt
12.8 Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft-varmepumpe)	Undersøk type anlegg og alder. Sjekk utstyr eller anlegg for skader samt innvendig og utvendig støy fra anlegget.	Nytt anlegg (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Små skader, men ikke funksjonssvikt. Generende støy fra anlegget.	Store skader eller funksjonssvikt.

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
13 Rom for varig opphold Følgende romfunksjoner skal undersøkes og vurderes i de tilfeller der det ikke foreligger nødvendig dokumentasjon som bekrefter at rommene er byggemeldt og godkjent:					
13.1 Rømningsvei	Sjekk om rom for varig opphold tilfredsstiller kravene til rømningsveier i henhold til dagens forskrift.				Det skal ikke angis tilstandsgrad, men avvik skal framkomme i eget punkt i oppsummeringen i rapporten.
13.2 Dagslysflate	Sjekk om arealet av dagslysflate er minst 10 % av bruksarealet av rommet. OBS! Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 er lysforhold tilfredsstilt når vinduet tilfredsstiller krav til rømnning.				Det skal ikke angis tilstandsgrad, men avvik skal framkomme i eget punkt i oppsummeringen i rapporten.
13.3 Tak høyde	Sjekk om takhøyden er minst 2,20 m. OBS! Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.				Det skal ikke angis tilstandsgrad, men avvik i forhold til 2,20 m skal angis i eget punkt i oppsummeringen i rapporten.
14 Radon	Sjekk dokumentasjon av eventuelle målinger. Sjekk dokumentasjon av eventuelle gjennomførte tiltak.	Dokumentasjon av målinger viser verdier under anbefalte grenseverdier, eller boligen er utført med dokumentert fagmessig radonsperre.	Det er utført tiltak mot radon i boligen på bakgrunn av resultatene fra tidligere målinger, og det er dokumentert tilstrekkelig virkning av tiltak.	Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.	Dokumentasjon av målinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
				Det er utført tiltak mot radon i boligen på bakgrunn av resultatene fra tidligere målinger, men det er ikke dokumentert tilstrekkelig virkning av tiltak. Tilleggsundersøkelser anbefales.	
15 Andre forhold (som ikke inngår i det foran)		Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram.	Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig.	Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptom på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak. Det er kort gjen-værende brukstid. Bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være «utgått på dato». Det kan være behov for tiltak. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse, selv om bygningsdelen er ny. Det er grunn til over-våkning av denne bygningsdelen for å	Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet. Det er fare for liv og helse. Det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak). Det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller det aktuelle byggverket.

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
				sikre mot større skader og følgeskader. Særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger, eller særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.	

Tabell A.2 – Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad for småhus

Sjekkpunkter for bolig – utvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
16 Yttervegg					
16.1 Konstruksjon	Se etter deformasjoner og fuktskader. Vurder ev. deformasjoner, sprekker og riss. Sjekk spesielt vannbord (over og under vindu, overgang mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere). Indikasjon på råte i bunnstokk/-svill.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Punktvis skader, kan repareres.	Omfattende skader (råte, korrosjon, loddavvik, deformasjoner), utskifting av deler, fare for følgeskader inn i bygget.
16.2 Kledning	Sjekk skader (på materialet: råte, sprekker osv. på overflate-behandling).	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Punktvis skader på materialet eller skader på overflate-behandlingen som	Store skader som ikke kan utbedres, eller helt uegnet materiale. Mye råte, behov for

Sjekkpunkter for bolig - utvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
	Vurder detaljer og fagmessig utførelse (materialvalg, spikring, overganger, vedlikeholds-nivå osv.) som kan gi forkortet levetid. Ved betong-/ murfasader, se rad 25.1. Gi en helhetsvurdering, ev. angi punkt-skader og eventuelle avvik fra helhetsvurderingen (for eksempel om en av fasadene er dårligere enn de andre). Ved avflassing av maling, antydning til råte, kombinert med at veggen er etterisolert, vurder lufting.			medfører mindre reparasjoner og vedlikehold. Ikke fagmessig utførelse.	oppgradering eller utskifting av store deler.
16.3 Vinduer og ytterdører	Vurder innsettsdetaljer, punkterte glass, lukke-mekanismer, utvendig beslagsløsninger osv. Gi en helhetsvurdering, og angi eventuelle avvik fra denne.	Nye vinduer og dører (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Punktvis skader på materialet eller skader på overflate-behandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold. Dårlige detaljer, spesielt beslag og vannbord, som vil gi følgeskader over tid. Enkelte punkterte glass. Det er behov for tiltak.	Råte og store skader, mange punkterte glass. Detaljer, spesielt ved beslag, gir fukt inn i konstruksjonen. Utskifting påkrevd.

Sjekkpunkter for bolig – utvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
17 Yttertak					
17.1 Takkonstruksjon	Fra utsiden sjekkes ev. svanker/svai i mønet. Sjekk spor etter biologiske skadegjørere, fuktskjolder, tetthet rundt gjennom- føringer, ventilering/lufting (kompakt eller luftet tak). Kombiner med informasjon framkommet i under- søkelsen av loft (rad 7).	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Deformasjoner eller svekkelser som kan kreve tiltak over tid. Svank som følge av heng på pipestokk. Dårlig ventilering/ lufting. Symptom på aktivitet fra biologiske skade- gjørere. * * Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.	Deformasjoner eller svekkelser som krever strakstiltak. Ingen ventilering/ lufting av yttertak (med unntak av kompakttak). Konstatert skade som følge av angrep av biologiske skade- gjørere.
17.2 Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Tak skal inspiseres dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Angi hvor og hva som er inspisert. Dersom tak ikke er inspisert, skal dette begrunnes. Om taket er utilgjengelig på grunn av is og snø, skal tilstandsgrad angis på bakgrunn av vurdering av alder og materiale. Dersom ingen informasjon er tilgjengelig, gis tekkingen TGIU. Vurder detaljer (material- valg, helning, innfesting, overganger, vedlikeholds-	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Mangelfull fagmessig utførelse. Symptom på svekkelser (eksempelvis sprekker, mosegrodd tekking, bobler, pløser i tekking, fukt i sløyfer eller lekter, vann- ansamlinger på flate tak). Uegnet tekking. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.	Tekking med svekkelser som krever strakstiltak. Dårlige detaljer som gir fukt inn i konstruksjonen. Kombinasjon av alder og materiale tilsier umiddelbare tiltak.

Sjekkpunkter for bolig – utvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
	<p>nivå osv.) som kan gi forkortet levetid. OBS! Alder på undertak.</p> <p>På flate tak registreres også fall på flater, renner og sluk, gesimshøyder/utforming inkludert tilstrekkelig overløp. Spesiell oppmerksomhet ved detaljer (beslag, overlys, skorsteiner, gjennomføringer av rør/kanaler).</p> <p>Kombiner med informasjon framkommet i undersøkelsen innvendig.</p>				
17.3 Renner, nedløp og beslag	<p>Sjekk fagmessig utførelse (utforming, funksjon, kontrollert bortledning av vann fra nedløp).</p> <p>Sjekk spesielt søm mot vegg, overgang mellom renne og nedløp samt innfestinger.</p>	<p>Nytt (0 til 5 år gammelt).</p> <p>Ingen avvik eller skader.</p>	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	<p>Deformasjoner i renner og nedløp. Punktvis lekkasjer i overganger. Behov for utbedringer.</p> <p>Ikke fagmessig utførelse.</p>	<p>Store deformasjoner i renner og nedløp. Brudd i søm på nedløpsrør eller overgang mellom nedløp og renne. Behov for umiddelbare tiltak.</p>
17.4 Utstyr på tak	<p>Vurder krav til snøfanger. Skorstein skal ha forsvarlig tilkomst iht. forskrift.</p> <p>Sjekk fagmessig utførelse (utforming, funksjon).</p>	<p>Nytt (0 til 5 år gammelt).</p> <p>Ingen avvik eller skader.</p>	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	<p>Ikke fagmessig utførelse.</p> <p>Ingen tilkomst til skorstein og ingen snøfanger hvor det ikke foreligger krav.</p> <p>Skader og deformasjoner. Behov for lokal utbedring.</p>	<p>Skader og deformasjoner. Behov for umiddelbare tiltak.</p> <p>Ingen tilkomst til skorstein og ingen snøfanger hvor det foreligger krav.</p>

Sjekkpunkter for bolig – utvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
17.5 Skorsteiner over tak	Skorstein skal inspiseres dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Vurder avskalling, fuger, beslag, stabilitet og forskriftmessig høyde. Ved inspeksjon fra annet sted (takfot, luke, bakkeplan osv.) skal disse forholdene vurderes skjønnsmessig.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Avskalling, riss/sprekker, løse beslag som tilsier tiltak.	Større skader, løse beslag med åpne skjøter eller falser. Ustabilit og behov for umiddelbare tiltak.
18 Balkonger, terrasser veranda og lignende					
18.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Ved utkragede konstruksjoner, registrer ev. symptom på deformasjoner og riss/sprekker/råte/korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyler/bjelker). Registrer og vurder fall, vannavrenning, tettesjikt, overflater (avskalling, riss/sprekker/råte/korrosjon). Om tremmer og lignende hindrer tilgang til tettesjikt, skal dette angis og vurderes ut fra alder. OBS! Terskelhøyde mot boligrom som kan gi vanninntrenging. Sjekk rekkverk med hensyn til festepunkter. Sjekk	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Mangelfull fagmessig utførelse. Symptom på eller registrerte skader som tilsier behov for tiltak. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Høyde og lysåpning i rekkverk er ikke i henhold til forskrift.	Skader og deformasjoner. Behov for umiddelbare tiltak. Kombinasjon av alder og materiale tilsier umiddelbare tiltak.

Sjekkpunkter for bolig – utvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
	høyde og lysåpning i rekkverk (barnesikring) iht. forskrifter.				
18.2 Tilleggs punkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom	Sjekk i tillegg: ventilering/lufting (kompakt eller luftet balkong eller terrasse) av konstruksjonen, se rad 17.1 og 17.2.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Mangelfull fagmessig utførelse. Symptom på eller registrerte skader som tilsier behov for tiltak. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.	Skader og deformasjoner. Behov for umiddelbare tiltak. Kombinasjon av alder og materiale tilsier umiddelbare tiltak.
19 Terrasser og plating på terreng					
19.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller piler)	Sjekk skjevhet/ nedbøyninger (store spenn på bord, spikerslag, hovedbjelker), avrenning og råte. Sjekk høyde og lysåpning i rekkverk (barnesikring) iht. forskrifter.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Mangelfull fagmessig utførelse. Symptom på eller registrerte skader som tilsier behov for tiltak. Høyde og lysåpning i rekkverk er ikke i henhold til forskrift.	Skader og deformasjoner. Behov for umiddelbare tiltak.
19.2 Plating, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen	Vurder utførelse. Sjekk om det er fall fra bygning, detaljer mot vegg, skjevhet, råte osv.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Mangelfull fagmessig utførelse. Symptom på eller registrerte skader som tilsier behov for tiltak.	Skader og deformasjoner. Behov for umiddelbare tiltak.

Sjekkpunkter for bolig – utvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
20 Grunnmur, fundamenter					
20.1 Byggegrunn	Angi byggegrunn hvis kjent.				
20.2 Fundamenter	Elementet er normalt ikke tilgjengelig. Sjekk symptomer på grunnmur (se rad 20.3). Der det er søyler eller pilarer tilgjengelig, skal disse sjekkes for skader og skjevheter.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Skader hvor det er grunn til å overvåke tilstanden. Nærmere undersøkelse anbefales, og tiltak må påregnes.	Store riss, sprekker eller skader. Behov for umiddelbare tiltak.
20.3 Grunnmur	Sjekk riss/sprekker og vurder årsak. Vurder avstivning av grunnmur. Skrå sprekker indikerer skjevsetning, horisontale indikerer stort jordtrykk/manglende avstivning, vertikale indikerer svinn. Ev. observasjoner fra innside av rom under terreng som kan gi indikasjon, sjekkes. Sjekk ev. avskalling av puss som har ført til blottlegging av isolasjon.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Det er grunn til å overvåke tilstanden. Nærmere undersøkelse anbefales, og tiltak må påregnes.	Store riss og sprekker, skjevsetninger. Behov for umiddelbare tiltak.
20.4 Drenering og fuktsikring	Vurder funksjon av drenssystemet og fuktsikring. Ev. observasjoner fra innside av rom under	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Symptom på manglende funksjon. Ingen symptomer, men kombinasjon av alder og materiale tilsier at	Påvist funksjonssvikt. Behov for umiddelbare tiltak.

Sjekkpunkter for bolig – utvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
	terreng som kan gi indikasjon, sjekkes. Om det ikke er mulig å finne symptomer, bruk aldersvurdering, terrengforhold og grunnforhold.			det er kort gjenværende brukstid. Det er grunn til å overvåke tilstanden. Tiltak må påregnes.	
21 Mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk					
21.1 Forstøtningsmurer	Sjekk skjevheter (OBS! Konstruktive forhold ift. deformasjoner og jordtrykkspåvirkning), setninger, sprekker, riss og avskallinger. Vurder krav til rekkverk ift. gjeldende forskriftskrav.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Mangelfull fagmessig utførelse. Skråriss, noen sprekker, symptom på skjevsetninger. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Nærmere undersøkelser anbefales.	Store riss og sprekker, skjevsetninger. Tydelig pågående setningsutvikling. Behov for umiddelbare tiltak.
21.2 Terrengforhold	Sjekk fall fra bygning, avrenning av takvann samt ev. skrånende terreng inn mot bygningen.	Godt fall fra grunnmur. Ingen opphoping av vann ned langs muren mulig. Drensplate/knotteplast. Ingen symptom på avvik.	(TG 1 anvendes ikke.)	Dårlig fall eller flatt. Muligheter for større vannansamlinger som tilsier at det kan være behov for tiltak.	Fall inn mot grunnmur, maksimale forhold for vann inn mot muren. Behov for umiddelbare tiltak.
21.3 Vann og avløp (stikkledninger)	Alder vurderes. Om materiale og type er kjent, vurder sammen med alder. Angi om det er offentlig	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Klare setninger i grunnen som kan ha påvirket ledningene. Kombinasjon av alder	Kombinasjon av alder og materiale tilsier umiddelbare tiltak.

Sjekkpunkter for bolig – utvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
	eller privat vann/avløp. Ved brønnvann skal dokumentasjon på vannkvalitet etterspørres.			og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Ved brønnvann: vannkvaliteten er ikke dokumentert.	Ved brønnvann: vannkvaliteten er dokumentert utifredsstillende.
21.4 Septiktank/minirenses- anlegg/pumpestasjon	Vurder opp mot kommunale krav (for eksempl krav om sanering).	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Ukjent alder, ingen dokumentasjon. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Ikke dokumentert serviceavtale.	Funksjonssvikt. Ukjent alder, ingen dokumentasjon. Det foreligger pålegg om sanering. Kombinasjon av alder og materiale tilsier umiddelbare tiltak.
21.5 Oljetanker	Vurder alder og materiale, og etterspør dokumentasjon fra kontroll. Sjekk lokale forskriftskrav for nedgravde oljetanker og eventuelt pålegg om sanering.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Eldre tank med gyldig godkjenning.	Som TG 1, men gyldighetsperioden er utløpt de siste 12 måneder. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.	Ingen dokumentasjon. Det foreligger pålegg om sanering. Kombinasjon av alder og materiale tilsier umiddelbare tiltak.
21.6 Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom	De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktningsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Begynnende råte-skader, avflassinger. Pløser eller riss i teking. Dårlige detaljer. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.	Større skader, råteangrep. Lekkasjer. Kombinasjon av alder og materiale tilsier umiddelbare tiltak.

Sjekkpunkter for bolig – utvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
22 Geologiske forhold					
22.1 Skredfare	Avklar om boligen ligger innenfor et risikoområde, ved å sjekke kommunedelsplan eller eventuell bekreftelse fra kommunen.	Boligen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan.	(TG 1 anvendes ikke.)	Boligen ligger i rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan.	(TG 3 anvendes ikke.)
22.2 Flomfare	Avklar om boligen ligger innenfor et risikoområde, ved å sjekke kommunedelsplan, eventuell bekreftelse fra kommunen eller NVEs flomsonekart.	Boligen ligger ikke i flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan.	(TG 1 anvendes ikke.)	Boligen ligger i flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan.	(TG 3 anvendes ikke.)
23 Andre forhold (som ikke inngår i det foran)		Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram.	Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig.	Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptom på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak. Det er kort gjenstående brukstid. Bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være «utgått på dato». Det kan være behov for tiltak. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse, selv om bygningsdelen er ny.	Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet. Det er fare for liv og helse. Det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak). Det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller det aktuelle byggverket.

Sjekkpunkter for bolig – utvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
				Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader. Særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger, eller særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.	

Tabell A.3 – Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus – innvendige og utvendige forhold

Sjekkpunkter for fellesdeler i den bygningen boenheten ligger	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
24 Tilstandsanalyse- rapport fra fellesdel	Sjekk med forretningsfører, boligbyggelag, eier/styre om det finnes rapport fra tilstandsanalyse, vedlikeholdsplan eller utbedringsplaner, samt hva som er utført av vedlikeholdstiltak. Rapportens egnethet må vurderes av bygnings-sakkyndig. Etterspør årsmelding.	Nytt (0 til 5 år gammelt). God stand. Ingen tiltak påkrevet.	Noe slitasje. Begynnende vedlikeholdsbehov.	Behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader. Det finnes ingen rapport for fellesdel.	Umiddelbart behov for vedlikehold. Utbedring av skader.

Sjekkpunkter for felles- deler i den bygningen boenheten ligger	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
25 Yttervegg					
25.1 Konstruksjon (kan være hele fasaden dvs. bærende murverk, betong). Om kledning eller konstruksjon er det samme, dvs. puss/maling på bærende murverk eller betong, må denne rad og den under ses i sammen- heng. Ved trefasader, bruk tabell A.2, rad 16.1.	Vurder ev. deformasjoner, sprekker og riss. Sjekk korrosjon, riss/ sprekker ved innstøpt armering og bjelker. Ved avflassing av maling, kombinert med at veggen er etterisolert, vurder lufting.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Noen skråriss som tyder på begynnende setninger. Skader hvor det er grunn til å overvåke tilstanden. Nærmere undersøkelse anbefales, og tiltak må påregnes.	Omfattende skjevheter og skråriss/sprekker som tyder på differens- setninger (korrosjon, loddavvik). Nærmere undersøkelse anbefales, og tiltak må påregnes.
25.2 Kledning og overflater. Skader (sprekker, korrosjon osv. på overflate- behandling). Ved trefasader, bruk tabell A.2, rad 16.2.	Vurder detaljer (material- valg, overganger, vedlike- holdsnivå osv.) som kan gi forkortet levetid, se konstruksjon. Gi en helhetsvurdering. Ev. angi punktskader og eventuelle avvik fra helhetsvurderingen (for eksempel om en av fasadene er dårligere enn de andre). Ved avflassing av maling, se konstruksjon og om veggen er etterisolert.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Riss og sprekker ved hovedarmering og innstøpt stål. Punktvis nedfall pga. begynnende korrosjon. Riss og sprekker på trekninger og gesimser. Behov for vedlikehold. Punktvis bom i puss.	Store skader som krever reparasjoner som følge av armeringskorrosjon og avskallinger av betong og puss. Store partier med bompuss. Fare for ytterligere nedfall av puss/betong. Løse trekninger, gesimser osv.

Sjekkpunkter for felles- deler i den bygningen boenheten ligger	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
	Vurder lufting. Ved avskalling av puss, vurder løs bom.				
25.3 Vinduer og ytterdører	Vurder boenhetens vinduer og dører. Vurder innsettingsdetaljer, punkterte glass, lukke- mekanismer, utvendig beslagsløsninger osv. Gi en helhetsvurdering, og angi eventuelle avvik fra denne.	Nye vinduer og dører (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Punktvis skader på materialet eller skader på overflate- behandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold. Dårlige detaljer, spesielt beslag og vannbord, som vil gi følgeskader over tid. Enkelte punkterte glass. Det er behov for tiltak.	Råte og store skader, mange punkterte glass. Detaljer, spesielt ved beslag, gir fukt inn i konstruksjonen. Utskifting påkrevd.
26 Balkonger, terrasser, veranda og lignende					
26.1 Utkragede eller under- støttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Ved utkragede konstruksjoner, registrer ev. symptom på deformasjoner og riss/sprekker/råte/ korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyler/bjelker). Registrer og vurder fall, vannavrenning, tettesjikt,	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Mangelfull fagmessig utførelse. Symptom på eller registrerte skader som tilsier behov for tiltak. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.	Skader og deformasjoner. Behov for umiddelbare tiltak. Kombinasjon av alder og materiale tilsier umiddelbare tiltak.

Sjekkpunkter for felles- deler i den bygningen boenheten ligger	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
	<p>overflater (avskalling/riss/sprekker/råte/korrosjon).</p> <p>Om tremmer og lignende hindrer tilgang til tettesjikt, skal dette angis og vurderes ut fra alder.</p> <p>OBS! Terskelhøyde mot boligrom som kan gi vanninntrenging.</p> <p>Sjekk rekkverk med hensyn til festepunkter.</p> <p>Sjekk høyde og lysåpning i rekkverk (barnesikring) iht. forskrifter.</p>			Høyde og lysåpning i rekkverk er ikke i henhold til forskrift.	
26.2 Tilleggs punkter for terrasser og inntrukne balkong over innvendige rom	<p>Sjekk i tillegg ventilering av konstruksjonen, se rad 17.1 og 17.2.</p>	<p>Nytt (0 til 5 år gammelt).</p> <p>Ingen avvik eller skader.</p>	<p>Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.</p>	<p>Mangelfull fagmessig utførelse. Symptom på eller registrerte skader som tilsier behov for tiltak.</p> <p>Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.</p>	<p>Skader og deformasjoner. Behov for umiddelbare tiltak.</p> <p>Kombinasjon av alder og materiale tilsier umiddelbare tiltak.</p>

Sjekkpunkter for felles- deler i den bygningen boenheten ligger	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
27 Yttertak					
27.1 Takkonstruksjon	Fra utsiden sjekkes ev. svanker/svai i mønet. Der det er tilgjengelighet på loft, sjekkes spor etter biologiske skadegjørere, fuktskjolder, tetthet rundt gjennomføringer, ventilering/lufting (kompakt eller luftet tak).	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Deformasjoner eller svakekkelser som kan kreve tiltak over tid. Svank som følge av heng på pipestokk. Dårlig ventilering/ lufting. Symptom på aktivitet fra biologiske skade- gjørere.* * Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.	Deformasjoner eller svakekkelser som krever strakstiltak. Ingen ventilering/ lufting av yttertak (med unntak av kompakttak). Konstatert skade som følge av angrep av biologiske skade- gjørere.
27.2 Tekking	Tak skal inspiseres dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Angi hvor og hva som er inspisert. Dersom tak ikke er inspisert, skal dette begrunnes. Om taket er utilgjengelig på grunn av is og snø, skal tilstandsgrad angis på bakgrunn av vurdering av alder og materiale.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Velegnet og ny tekking. Fagmessig utførelse inklusive gode detaljer.	Som TG 0, men eldre enn 5 år.	Mangelfull fagmessig utførelse. Symptom på svakekkelser (eksempelvis sprekker, mosegrodd tekking, bobler, pløser i tekking, fukt i sløyfer eller lekter, vannan- samlinger på flate tak). Uegnet tekking. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.	Tekking med svakekkelser som krever strakstiltak. Dårlige detaljer som gir fukt inn i konstruksjonen. Kombinasjon av alder og materiale tilsier umiddelbare tiltak.

Sjekkpunkter for felles- deler i den bygningen boenheten ligger	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
	<p>Dersom ingen informasjon er tilgjengelig, gis tekningen TGIU.</p> <p>Vurder detaljer (materialvalg, helning, innfesting, overganger, vedlikeholdsnivå osv.) som kan gi forkortet levetid.</p> <p>OBS! Alder på undertak.</p> <p>På flate tak registreres også fall på flater, renner og sluk, gesimshøyder og utforming.</p> <p>Spesiell oppmerksomhet ved detaljer (beslag, overlys, skorsteiner, gjennomføringer av rør/kanaler).</p> <p>Kombiner med informasjon framkommet i under-søkelsen innvendig der loftet er tilgjengelig.</p>				
27.3 Renner, nedløp og beslag	<p>Sjekk fagmessig utførelse (utforming, funksjon, kontrollert bortledning av vann fra nedløp).</p> <p>Sjekk spesielt søm mot vegg, overgang mellom renne og nedløp samt innfestinger.</p>	<p>Nytt (0 til 5 år gammelt).</p> <p>Ingen avvik eller skader.</p>	<p>Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.</p>	<p>Deformasjoner i renner og nedløp. Punktvise lekkasjer i overganger. Behov for utbedringer.</p> <p>Ikke fagmessig utførelse.</p>	<p>Store deformasjoner i renner og nedløp. Brudd i søm på nedløpsrør eller overgang mellom nedløp og renne.</p> <p>Behov for umiddelbare tiltak.</p>

Sjekkpunkter for felles- deler i den bygningen boenheten ligger	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
27.4 Skorsteiner over tak	Skorstein skal inspiseres dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Vurder avskalling, fuger, beslag, stabilitet og forskriftmessig høyde. Ved inspeksjon fra annet sted (takfot, luke, bakke- plan osv.) skal disse forholdene vurderes skjønnsmessig.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Avskalling, riss/ sprekker, løse beslag som tilsier tiltak.	Større skader, løse beslag med åpne skjøter/falser. Ustabilit og behov for umiddelbare tiltak.
27.5 Helhetsvurdering av yttertak	Oppsummering og vurdering av ovenstående punkter. Det skal ikke gis en bedre TG for helhetsvurderingen enn den dårligste TG i de ovenstående radene.	Alle undersøkte punkter er ok. 0 til 5 år gammelt.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Det foreligger TG 2 i ovenstående rader. Det er grunn til å overvåke tilstanden. Tiltak må påregnes.	Det foreligger TG 3 i ovenstående rader. Det er behov for strakstiltak.
28 Grunnmur, fundamenter					
28.1 Byggegrunn	Angi byggegrunn hvis kjent.				
28.2 Fundamenter	Elementet er normalt ikke tilgjengelig. Sjekk symptomer på grunnmur (se rad 28.3). Der det er søyler eller pilarer tilgjengelig, skal disse sjekkes for skader og skjevheter.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Skader hvor det er grunn til å overvåke tilstanden. Nærmere undersøkelse anbefales, og tiltak må påregnes.	Store riss, sprekker eller skader. Behov for umiddelbare tiltak.

Sjekkpunkter for felles- deler i den bygningen boenheten ligger	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
28.3 Grunnmur/kjellervegger	Sjekk riss/sprekker, og vurder årsak. Vurder avstivning av grunnmur. Skrå sprekker indikerer skjevsetning, horisontale indikerer stort jordtrykk og manglende avstivning, og vertikale sprekker indikerer svinn. Sjekk ev. avskalling av puss som har ført til blottlegging av isolasjon.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Skade på overflate som punktvis bom, riss, svelling, oppsprekking, støvkondens og heksesot med mer. Punktvis avflassing/ utfelling (saltutslag) av puss/maling. Fuktskjolder nede ved eller på gulv. Fuktskade på overflaten. Svortesopp registrert. Symptom på aktivitet fra biologiske skade- gjørere.* Symptom på setninger (skråriss)* * Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.	Store skader på overflate som bom, riss, svelling, oppsprekking, råte, defekte fliser og defekt belegg. Setningsskader. Omfattende fuktnin- trengning/avflassing/ utfelling (saltutslag). Konstatert skade som følge av angrep av biologiske skade- gjørere.
28.4 Drenering og fuktsikring	Vurder funksjon av drems- systemet og fuktsikring. Ev. observasjoner fra inn- side av rom under terreng som kan gi indikasjon, sjekkes. Om det ikke er mulig å finne symptomer, bruk alders- vurdering, terrengforhold og grunnforhold. Se også tabell A.2, rad 21.2.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Symptom på manglende funksjon. Ingen symptom, men kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er kort gjen- værende brukstid. Det er grunn til å overvåke tilstanden. Tiltak må påregnes.	Påvist funksjonssvikt. Behov for umiddelbare tiltak.

Sjekkpunkter for felles- deler i den bygningen boenheten ligger	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
29 Andre utvendige elementer					
29.1 Forstøtningsmurer	Sjekk skjevheter (OBS! Konstruktive forhold ift. deformasjoner og jordtrykkspåvirkning), setninger, sprekker, riss og avskallinger. Vurder krav til rekkverk opp mot gjeldende forskriftskrav.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Mangelfull fagmessig utførelse. Skråriss, noen sprekker, symptom på skjev- setninger. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Nærmere under- søkelser anbefales.	Store riss og sprekker, skjevsetninger. Tydelig pågående setningsut- vikling. Behov for umiddelbare tiltak.
29.2 Vann og avløp (stikkledninger)	Sjekk om det står noe i fellesrapporten eller hele bygningen eller annen relevant dokumentasjon angående dette punktet. Dersom dette ikke er omhandlet i rapporten, gis det TGIU.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Klare setninger i grunnen som kan ha påvirket ledningene. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.	Kombinasjon av alder og materiale tilsier umiddelbare tiltak.
29.3 Oljetanker	Sjekk om det står noe i fellesrapporten eller annen relevant dokumentasjon angående dette punktet. Sjekk lokale forskriftskrav for nedgravde oljetanker og eventuelt pålegg om sanering.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Eldre tank med gyldig godkjenning.	Som TG 1, men gyldig- hetsperioden er utløpt de siste 12 måneder. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.	Ingen dokumentasjon. Det foreligger pålegg om sanering. Kombinasjon av alder og materiale tilsier umiddelbare tiltak.

Sjekkpunkter for fellesdeler i den bygningen boenheten ligger	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
	Dersom dette ikke er omhandlet i rapporten, gis det TGIU.				
30 Rom under terreng (vegger inngår i rad 28.3)					
30.1 Spesielle observasjoner	Vurder fare for fuktskader og kondens. Sjekk spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr).	Ingen symptom på skade eller skadelig fukt. Nytt (0 til 5 år gammelt)	Som TG 0, men eldre enn 5 år gammelt.	Påvist skadelig fukt med fare for fuktskade*. Symptom på aktivitet* fra biologiske skadegjørere. Mulig svekket konstruksjon. * Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.	Påvist skadelig fukt og fuktskade. Tiltak påkrevd. Konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere.
31 Innvendige trapperom, rømningstrapp eller baktrapp	Sjekk skade i innfesting av trappeløp og opplegg for inntrinn, eventuelt manglende balustre og overflater generelt.	Nytt (0 til 5 år gammel). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Små skader/slitasje på trappeløp, overflater. Skader rundt innfesting, slark i rekkverk.	Store skader på trappeløp. Store skader rundt innfesting og mye slark. Utgledning av innfelte opplegg.
32 Fellesdel for sanitær- og varmeanlegg (Omfatter ledninger på innsiden av bygningskroppen, eksempelvis stigeledninger mellom hver boenhet og bunnledning)	Sjekk om det står noe i fellesrapporten angående dette punktet. Dersom dette ikke er omhandlet i rapporten, gis det TGIU.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Eldre anlegg hvor krav om utbedring vil komme.	Eldre anlegg med krav om utbedring.
33 Innvendig parkeringsplass som tilhører boenheten	Sjekk funksjonalitet for inn- og utkjøring og for inn- og utstigning av bilen.	Når alle forhold er tilfredsstillende.	TG 1 er ikke aktuelt.	Ikke tilfredsstillende iht. anbefalte normer.	TG 3 er ikke aktuelt.

Tillegg B (normativt)

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg for boliger og valg av tilstandsgrad

B.1 Krav til omfang og undersøkelser

Sjekkpunkter som er angitt i tabell B.1, inngår i tilstandsanalysen for bolig når det gjelder det elektriske anlegget i boligen. Se også tabell A.1, rad 1.9, for dokumentasjon og radene 1.7, 2.5, 3.5, 4.4, 5.5 og 7.6 når det gjelder innfelte installasjoner.

Tabell B.1– Sjekkpunkter for vurdering av elektrisk anlegg

Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	Ja	Nei	Merknad
Spørsmål til eier				
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Oppgi årstall:		Dersom det elektriske anlegget er totalt rehabilitert, må forholdet kunne dokumenteres. Oppgi årstall. Spesifiser nærmere dersom deler av anlegget er fra et annet år.
2	Er alle elektriske arbeider / elektriske anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?			Kommentar: Nei gir TG 3. Veiledning: Ved mistanke om at arbeid er utført av ikke-faglærte, eller at eier ikke kan opplyse om hvilken installatør som har utført installasjonene, så må dette bemerkes i rapporten. DSB har register over samtlige registrerte (godkjente) elektroinstallatører.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 1999-01-01?			Ved ja: Etterspør dokumentasjon (samsvarserklæring) for arbeider utført etter 1999-01-01.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?	Oppgi årstall:		Forholdet gjelder arbeider bestilt av eier, ikke myndighetskontroll. Forholdet må dokumenteres med faktura eller annen dokumentasjon. Oppgi årstall. Hvis vedlikehold ikke har vært gjennomført siden anlegget var nytt, skrives: «Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon».
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, Det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Oppgi årstall:		Ved ja, oppgi årstall samt om det ble påpekt avvik fra regelverket. Ved ja: Etterspør dokumentasjon. Om det ikke foreligger, anmerkes dette.

Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	Ja	Nei	Merknad
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?			Utløsning av sikring er et tegn på et elektrisk anlegg som ikke er egnet for dagens bruk, og det må normalt oppgraderes. Kommentar: Ja gir TG 2 eller TG 3.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)			Oppgi årstall for hendelsen, omfang og hva som eventuelt ble skiftet. Om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd, så vil dette indikere varmgang i kontakten, og at dette må undersøkes nærmere. Normalt betyr dette at plugg og kontakt må skiftes.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?			Kommentar: Nei gir TG 2.
Observerte mangler				
	Generelt om ledningsanlegget			
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?			Kommentar: Ja gir TG 3. Veiledning: Det kan for eksempel være misfarging av deksler på stikkontakter, brytere, koblingsbokser, ledninger eller rundt lyskilder. Er det løse kabler og/eller løst elektrisk utstyr for faste installasjoner?
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?			
	Inntak/sikringsskap			
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull uttettet?			Kommentar: gir TG 3. Alle hull/innføringer skal ha nippelinntføringer eller være tett med masse beregnet for formålet.
	Vurdering av det elektriske anlegget i boligen			
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.			Kommentar: Ja gir TG 2 eller dårligere, se tabell D.2.

B.2 Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering

Det skal gjøres en helhetsvurdering basert på en oppsummering og vurdering av sjekkpunktene i tabell B.1, og det skal gis en samlet tilstandsgrad for det elektriske anlegget ut fra kriterier angitt i tabell B.2. Det skal ikke gis en bedre TG for helhetsvurderingen enn den dårligste TG angitt i merknadskolonnen i tabell B.1.

Tabell B.2 – Tilstandsgrader av elektrisk anlegg – helhetsvurdering

Tilstandsgrad	Beskrivelse	Merknad
TG 0	Anlegget er nyere enn 1999-01-01, og det foreligger erklæring om samsvar av alle utførte arbeider. Det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon (erklæring om samsvar). Nye installasjoner (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader.	Følgende dokumentasjon skal da foreligge: - erklæring om samsvar med underliggende dokumentasjon for det elektriske anlegget.
TG 1	Anlegget er eldre enn 1999-01-01, og det foreligger dokumentasjon på anlegget eller utførte arbeider. Det foreligger ikke pålegg om utbedring. Innfelt eller gjennomgående utstyr: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Følgende dokumentasjon skal da foreligge: - dokumentasjon på utførte arbeider før 1999-01-01; - erklæring om samsvar med underliggende dokumentasjon for det elektriske anlegget.
TG 2	Det er registrert avvik, og det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utførte arbeider.	Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
TG 3	Det er registrert alvorlige avvik, og det er fare for liv og helse.	Det må gjøres strakstiltak. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Tillegg C (normativt)

Forenklet vurdering av branntekniske forhold i boligen

C.1 Krav til omfang og undersøkelser

Sjekkpunkter som er angitt i tabell C.1, inngår i tilstandsanalysen for bolig når det gjelder de branntekniske forhold i boligen eller fellesdeler.

Tabell C.1– Sjekkpunkter for tilstandsanalyse av branntekniske forhold

Nr	Sjekkpunkt	Ja	Nei	Ikke relevant	Merknad
Bolig generelt					
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?				
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?				
3	Er det rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?				
4	Er det rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav?				Gjelder boenhet over flere plan.
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei?				Gjelder flermannsbolig.
Bolig med utgang fra og med 2. etasje					
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?				
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav?				Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen?				

Sjekkpunkt 1 til 5 skal anvendes for alle boliger.

Enebolig, vertikalt delt tomannsbolig og rekkehus er en typisk branncelle over flere plan hvorav ett eller flere av planene har utgang direkte til terreng. For disse boligtypene anvendes kun sjekkpunkt 1 til 5. Sjekkpunkt 6 til 8 er da ikke relevant.

For boenheter fra og med 2. etasje skal sjekkpunkt 1 til 8 undersøkes.

Merk at for nyere bygninger kan sikkerhetsnivået være ivaretatt med andre aktive brannverntiltak. Tilsvarende vil sjekklsten heller ikke fange opp alle avvik omkring brannsikkerhet.

C.2 Tilstandsgrad for branntekniske forhold basert på forenklet tilstandsanalyse

Det skal gjøres en helhetsvurdering basert på en oppsummering og vurdering av sjekkpunktene i tabell C.1, og det skal gis en samlet tilstandsgrad for de branntekniske forholdene ut fra kriterier angitt i tabell C.2.

Tabell C.2 – Tilstandsgrader for branntekniske forhold

Tilstandsgrad	Beskrivelse
TG 0	Alt er funnet tilfredsstillende og i henhold til gjeldende regelverk.
TG 1	(TG 1 anvendes ikke.)
TG 2	(TG 2 anvendes ikke.)
TG 3	Det er registrert mangler og avvik i de branntekniske forholdene som krever tiltak eller videre undersøkelser.

Tillegg D (informativt)

Eksempel på rapport fra tilstandsanalysen

Oppdragsbeskrivelse	
Analysetidspunkt	
Oppdragsgiver	
Utførende firma	
Ansvarlig for tilstandsanalysen	
Kompetanse	
Andre involverte parter	
Beskrivelse av tilstandsgradene og sentrale begreper	
(Se NS 3600, punkt 3 og tabell 1.)	
Omfang av analysen	
(Se NS 3600, punkt 6.)	
Formål og bakgrunn for analysen	

Oppsummering				
Overordnet faglig vurdering				
Bygningsdeler med TG 3				
Hvor/hva		Henvisning til punkt i rapporten	Merknad	
Stipulerte kostnader for tiltak (SUM)				
OBS! Anslag ut fra faglig skjønn				
Bygningsdeler med TG 2				
Hvor/hva		Henvisning til punkt i rapporten	Merknad	
Bygningsdeler med TGIU				
Hvor/hva	Særlig fuktutsatt konstruksjon? (Ja eller Nei.)	Henvisning til punkt i rapporten	Merknad	
Er det dokumentert at alle rom er godkjent og byggemeldt?				
Ja <input type="checkbox"/>				
Nei <input type="checkbox"/>				
Ved «Nei» skal det anbefales ytterligere undersøkelser.				
Er det avvik i forhold til dagens forskrift når det gjelder rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? (Se NS 3600, tabell A.1, rad 13.)				
Ja <input type="checkbox"/> Kommentar:.....				
Nei <input type="checkbox"/>				
«Ja» skal kommenteres, og det skal det anbefales ytterligere undersøkelser. NB! Disse kontrollpunktene tilsier imidlertid ikke nødvendigvis at rommene vil bli godkjent for varig opphold.				
Anbefalte ytterligere undersøkelser				
Kostandssammenstilling og beregning av teknisk verdi for tilsvarende bolig. OBS! Anslag ut fra faglig skjønn				
(1) Nybyggkostnad for tilsvarende bolig				
(2) Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler (eksklusive fellesdeler)	–			
(3) Sum samlede stipulerte fradrag for tiltak for bygningsdeler med TG 3 (eksklusive fellesdeler)	–			
Teknisk verdi av boligen	=			

Identifikasjon av og andre fakta om boligen					
Data om analyseobjektet (matrikkelnummer)					
Gnr.:	Bnr.:	Festenr. og eierbrøk:	Seksjonsnr. og eierbrøk:	Andelsnr. og eierbrøk:	Aksjenr. og eierbrøk:
Adresse					
Postnr.		Sted		Kommune	
Byggeår		Nåværende eier			
Areal – rom for varig opphold		MERK: Det gjøres oppmerksom på at angivelsen av rom for varig opphold ikke betyr at rommet er godkjent eller kan godkjennes for varig opphold etter dagens forskriftskrav. Vurdering av dette inngår ikke i NS 3600, men kan bestilles særskilt av oppdragsgiver.			
Areal – BRA					
Areal – tomt					
Ligger det byggverk med bruksrett på annen eiendom?	Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>				
Hovedkonstruksjon					
Vesentlige endringer etter byggeåret:					
Byggegrunn (hvis kjent):					

Hovedrapport					
Tilstandsregistrering					
Bygningsdel	Beskrivelse av bygningsdel	Tilstandsgrad, TG	Begrunnelse (for TG 2, TG 3 og TGIU)	Tiltak (for TG 2 og TG 3)	Merknad
Vurdering i forhold til egenerklæringsskjema og dokumentasjon (sett kryss).					
Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklærings-skjema og dokumentasjon					
Det er funnet vesentlige avvik fra egenerklærings-skjema og dokumentasjon for følgende bygningsdeler (nevn alle)					

Vedlegg/dokumenter		Dato for dokumentet	Framvist (sett kryss)	Ikke aktuelt (sett kryss)	Vedlagt (sett kryss)
Egenerklæringsskjema (se punkt 5)					
Godkjente byggemeldinger med tegninger					
Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest					
Dokumentasjon på arbeider på bad					
Samsvarserklæring for elektriske arbeider					
Kursfortegnelse					
Utstys- dokumentasjon	Varmepumper				
	Alarmanlegg				
	Soneinndeling av lys/varme				
	Sentralstøvsuger				
	Steamdusj				
	Boblebad				
	Ventilasjon				
	Bygnings- automatisering				
	Styring av varme				
	IT				
	Antenner				
	Andre integrerte trådløse tekniske installasjoner				
Tilstandsanalyserapport for fellesdel					
Tilsynsrapport fra feievesenet					
Energiattest					
Resultat fra målinger av radon					
Annen dokumentasjon (spesiser)					

Litteratur

Standarder og normer

- [1] NS 3424, *Tilstandsanalyse av byggverk – Innhold og gjennomføring*
- [2] NS 3451, *Bygningsdelstabell*
- [3] NS 3454, *Livssykluskostnader for byggverk – Prinsipper og klassifikasjon*
- [4] NS 3456, *Dokumentasjon for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) for byggverk*
- [5] NS 3931, *Elektrotekniske installasjoner i boliger – Planlegging og utførelse av installasjoner for elkraft, informasjons- og kommunikasjonsteknologi (IKT)*
- [6] NS 8141 (Alle deler), *Vibrasjoner og støt – Veiledende grenseverdier for bygge- og anleggsvirksomhet, bergverk og trafikk (under revisjon)*
- [7] NS 8175, *Lydforhold i bygninger – Lydklasser for ulike bygningstyper*
- [8] NS 8176, *Vibrasjoner og støt – Måling i bygninger av vibrasjoner fra landbasert samferdsel og veiledning for bedømmelse av virkning på mennesker*
- [9] NS 11001-2, *Universell utforming av byggverk – Del 2: Boliger*
- [10] NEK 400, *Elektriske lavspenningsinstallasjoner*
- [11] NEK 405-1, *Kompetanse for inspeksjonsorgan og personell – Del 1-1: Elektrotermografi. Krav til personell og sertifiseringsordning*
Del 1-2: Elektrotermografi – Utførelse
- [12] NEK 405-2, *Kompetanse for inspeksjonsorgan og personell – Del 2-1: Brannforebyggende elkontroll – Bolig – Krav til personell og sertifiseringsordning*
Del 2-2: Brannforebyggende elkontroll – Bolig – Utførelse
- [13] NEK 405-3, *Kompetanse for foretak og personell – Del 3: Verifikasjon av elektriske anlegg og elektrisk utstyr – Næring – Krav til personell, sertifiseringsordning og metode*
- [14] NEK 405-4, *Kompetanse for foretak og personell – Del 4: Kontroll av elektriske anlegg og elektrisk utstyr – Krav til foretak*
- [15] NEK 700:2012, *Prosjektering og installasjon av kommunikasjonssystemer – Tele, data og antenneanlegg*

Forskrifter og regelverk

- [16] Forskrift av 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak (byggesaksforskriften)
- [17] Forskrift av 26. mars 2010 nr. 489 om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift)
- [18] Lov av 24. mai 1929 nr. 4 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) med underliggende forskrifter

Annen litteratur

- [19] Takstorganisasjonenes veiledning for måling av areal
- [20] Veiledning om tekniske krav til byggverk, www.dibk.no
- [21] Publikasjon P-704, *Bruk av arealbetegnelser ved omsetning av boliger. En veileder basert på NS 3940:2012*
- [22] Den enkeltes kommunes sanitærreglement/normalreglement for sanitæranlegg
- [23] Publikasjon P-742, *Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig – veiledning til NS 3600*

- Norsk Standard fastsettes av Standard Norge og er varemerkebeskyttet.
- Andre leveranser fra Standard Norge, som tekniske spesifikasjoner, workshopavtaler og veiledninger, utgis etter ferdigstilling uten formell fastsetting.
- Standard Norge kan gi opplysninger om innholdet og svare på faglige spørsmål.
- Spørsmål om gjengivelse rettes til Standard Online AS.
- Inntektene fra salg av standarder utgjør en stor og avgjørende del av finansieringen av standardiseringsarbeidet i Norge.
- Mer informasjon om standardisering, standarder, kurs og andre produkter finnes på www.standard.no.

Standard Norge
Postboks 242
1326 Lysaker

Telefon 67 83 86 00

info@standard.no
www.standard.no

Standard Online AS
Postboks 252
1326 Lysaker

Telefon 67 83 87 00

salg@standard.no
www.standard.no

Besøksadresse:

Mustads vei 1
0283 Oslo