

Norsk Standard

NS 3600:2025

Publisert: 2025-12-17

Språk: Norsk (bokmål)

Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

Technical condition analysis of dwellings for sale

Referansenummer:
NS 3600:2025 (nb)

© Standard Norge 2025



Publiseringsinformasjon

Ved eventuell uoverensstemmelse mellom forskjellige formater, vil PDF-versjon legges til grunn.

ICS: 91.010.30, 91.040.30

Opphavsrettsbeskyttet dokument

Med mindre annet er angitt, kan ingen del av dette dokumentet reproduceres 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. Forespørrelse om gjengivelse rettes til Standard Online AS.

Innhold	Side
Forord	vi
Orientering	viii
0.1 Historikk og formål	viii
0.2 Forholdet mellom forskrift til avhendingslova og NS 3600	viii
0.3 Forholdet mellom brannvernlovgivningen og NS 3600	ix
0.4 Bruk av standarden til andre formål enn omsetning	ix
0.5 Normativ og informativ tekst	ix
1 Omfang	1
2 Normative referanser	1
3 Termer og definisjoner	1
4 Krav til den bygningssakkyndige	5
4.1 Kompetanse og utstyr	5
4.2 Uavhengighet	5
5 Prosess for tilstandsanalysen	5
6 Nivå av tilstandsanalysen	6
7 Tilleggsanalyser	6
8 Oppgaver i forkant av tilstandsanalysen	7
9 Dokumentasjon	8
10 Lovlighetsmangler	10
11 Arealmåling	10
12 Tilstandsregistrering og fastsetting av tilstandsgrad	10
12.1 Referansenivå	10
12.2 Fastsetting av tilstandsgrad	11
12.3 Undersøkelsesnivå av boligen	14
12.4 Usikker fremtidig funksjon og aldersvurdering for utvalgte bygningsdeler	14
12.5 Elektrisk anlegg	15
12.6 Varme-, ventilasjons- og sanitærtekniske anlegg (VVS)	15
12.7 Branntekniske forhold	15
12.8 Lyd- og støyforhold	16
12.9 Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet	17
13 Vurdering av årsak, konsekvens og tiltak ved avvik	18
14 Rapportering	19
14.1 Generelt	19
14.2 Oppdragsbeskrivelse	19
14.3 Identifikasjon av og andre fakta om boligen	19
14.4 Tilstandsanalysen	20
14.5 Rapportens gyldighet	20
Tillegg A (normativt) Analyse av boligens tekniske tilstand	21

A.1	Krav til omfang, undersøkelser og rapportering	21
A.2	Krav til omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad – innvendig	23
A.2.0	Generelt	23
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	24
A.2.2	Kjøkken	42
A.2.3	Toalettrom	48
A.2.4	Andre rom (eksklusive spesialrom)	54
A.2.5	Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)	57
A.2.6	Loft (innredet loftetasjerom)	66
A.2.7	Krypkjeller	69
A.2.8	Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom)	72
A.2.9	Ildsteder og skorsteiner inne i boligen	80
A.2.10	Innvendige trapper	82
A.2.11	Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner	83
A.2.12	Ventilasjon generelt	86
A.2.13	Varme- og sanitærttekniske anlegg (VVS)	91
A.2.14	Radon	100
A.2.15	Skadedyr og fuktkrevende insekter	102
A.2.16	Andre forhold for boligen innvendig	103
A.3	Krav til omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad utvendig for småhus	103
A.3.0	Generelt	103
A.3.17	Yttervegg	104
A.3.18	Yttertak	109
A.3.19	Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende	118
A.3.20	Terrasser og plattning på terreng	120
A.3.21	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring	123
A.3.22	Trapper, mur, terregn, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk	129
A.3.23	Geologiske forhold	137
A.3.24	Andre forhold for boligeiendommen utvendig	138
A.4	Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus – innvendige og utvendige forhold	138
A.4.0	Generelt	138
A.4.25	Tilstandsanalyse av fellesdel	139
A.4.26	Yttervegg	140
A.4.27	Balkonger, terrasser, veranda og lignende	141
A.4.28	Yttertak	142
A.4.29	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, fuktsikring og drenering	144
A.4.30	Andre utvendige elementer	148
A.4.31	Innvendige trapperom, baktrapp, brannsikkerhet og rømningsvei	149

A.4.32	Fellesdel for sanitær- og varmeanlegg	150
A.4.33	Innvendig parkeringsplass som tilhører boenheten	151
Tillegg B (normativt) Forenklet vurdering av elektrisk anlegg for boliger	152	
B.1	Krav til omfang og undersøkelser	152
Tillegg C (normativt) Aldersvurdering for utvalgte bygningsdeler	155	
C.1	Generelle bestemmelser	155
C.2	Vannrett sjikt i våtrom	156
C.3	Vannrett sjikt på tak	158
C.4	Undertaktekninger	159
C.5	Vann- og avløpsledninger	159
C.6	Fuktsikring og drenering	160
C.7	Oljetanker, septiktank/slamavskiller og tett avløpstank	160
C.8	Andre bygningsdeler hvor aldersvurdering kan brukes	160
Tillegg D (informativt) Tilleggsanalyser som fastsetting av teknisk verdi og vurdering av klimarobusthet og boligens positive kvaliteter	162	
D.1	Omfang	162
D.2	Fastsetting av teknisk verdi	162
D.3	Vurdering av boligens klimarobusthet	163
D.4	Vurdering av positive kvaliteter ved boligen	164
Litteratur	165	

Forord

NS 3600:2025 ble fastsatt 2025-12-17.

NS 3600:2025 erstatter NS 3600:2018.

Dette dokumentet er utarbeidet av komité SN/K 292 *Tilstandsanalyse av byggverk* med medlemmer fra følgende virksomheter: Alti Forvaltning AS, Anticimex AS, Anticimex Forsikring AB NUF, Avinor AS, Boligprodusentenes Forening, Brekke & Strand Akustikk AS, Claims Link AS, Direktoratet for byggkvalitet (DiBK), Eiendom Norge, Fagrådet for vårom, Forbrukerrådet, Fremtind Forsikring AS, Huseierne, Norges ingeniør- og teknologiorganisasjon (NITO), Norges Bygg- og Eiendomsforening, Norges Eiendomsakademi (NEAK), Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF), Norsk Byggkeramikkforening (NBKF), Norsk takst, Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL), Rørentreprenørene Norge, Rådgivende Ingenørers Forening (RIF), Statens vegvesen og SINTEF Community.

De viktigste endringene i forhold til NS 3600:2018 er følgende:

- Strukturen er endret og innholdet er revidert.
- Byggebransjens våtromsnorm og NS 3424 er tatt inn som normative referanser.
- Flere nye termer er definert.
- Krav til den bygningssakkyndiges kompetanse og uavhengighet er endret.
- Det er tatt inn en oversikt over dokumentasjon for nye og brukte boliger som skal legges frem i forbindelse med tilstandsanalsen.
- Vurdering av teknisk verdi er et tilvalg til tilstandsanalsen. Listen over andre eksempler på tilleggsanalyser er revidert.
- Kriteriene for tilstandsgrad (TG) er endret, se [tabell 2](#) og [tillegg A](#).
- Det er tatt inn et nytt punkt om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
- Årsak til og konsekvens av avvik skal beskrives.
- Det er stilt nye krav til hvordan tiltak skal vurderes og beskrives.
- Det skal opplyses om lyd- og støyforhold knyttet til boligen og eiendommen.
- Omfanget av tilstandsanalsen av elektrisk anlegg og branntekniske forhold er endret, og det skal ikke lenger angis tilstandsgrad for disse.
- Krav til rapportering er endret og det er tatt inn krav til rapportens gyldighet.
- Dette er de viktigste endringene i [tillegg A](#) om boligens tekniske tilstand:
 - Alle undersøkelsespunktene består av fem deler:
 - a) forskriftstekst (står i kursiv til orientering);
 - b) standardens utdypende bestemmelser (til forskriftsteksten);
 - c) standardens tilleggsbestemmelser;
 - d) kriterier for tilstandsgrad;
 - e) åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet.

- Krav til omfang av inspeksjon, målinger og vurderinger og kriterier for hvordan tilstandsgrad skal fastsettes, er revidert for alle undersøkelsespunkter.
- Det er klargjort hva som skal undersøkes utvendig på boligen.
- Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriterier for tilstandsgrad og grensen mellom TG 1 og TG 2 er nyansert.
- For våtrom er kravene til undersøkelser og kriterier for fastsetting av tilstandsgrad endret.
- Nå skal det angis tilstandsgrad på dokumentasjon for våtrom.
- Kravene til TG 2 og TG 3 for tillatte skjevheter på gulv er endret.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter er tatt inn som et eget undersøkelsespunkt.
- Det er tatt inn et nytt normativt [tillegg C](#) for aldersvurdering av utvalgte bygningsdeler. Formålet er å bidra til at bygningssakkyndige gir mest mulig like vurderinger ved fastsetting av tilstandsgrad, og at potensielle kjøpere og eieren får informasjon om mulige tiltak. I tillegget beskrives ulike produkttyper og erfaringsbasert funksjonstid som kan legges til grunn for vurdering av om bygningsdelen er gammel eller har forhøyet risiko på grunn av alder.
- Det er tatt inn et nytt informativt [tillegg D](#), som setter krav til hvordan tilleggsanalyser for fastsetting av teknisk verdi skal gjøres, og hvordan klimarobusthet og boligens positive kvaliteter kan vurderes dersom dette inngår i bestillingen og omfanget.

Orientering

0.1 Historikk og formål

Standarden NS 3600 ble publisert for første gang i 2013 og deretter revidert og utgitt i 2018. Den bygger på systematikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk og er spesifikk for boliger. Bakgrunnen for denne revisjonen, er utgivelsen av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 [1] (heretter kalt «forskrift til avhendingslova [1]»).

Formålet med dette dokumentet er å

- bidra til enhetlige tilstandsanalyser av boliger,
- definere felles kriterier for angivelse av tilstandsgrad for bygningsdeler og vesentlige forhold ved boligen, og
- bidra til at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet, slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før de kjøper en bolig.

0.2 Forholdet mellom forskrift til avhendingslova og NS 3600

Forskrift til avhendingslova [1] stiller krav til innholdet i tilstandsrapporter som brukes ved salg av brukte helårs- og fritidsboliger og definerer hvilke tilstandsgrader som skal brukes.

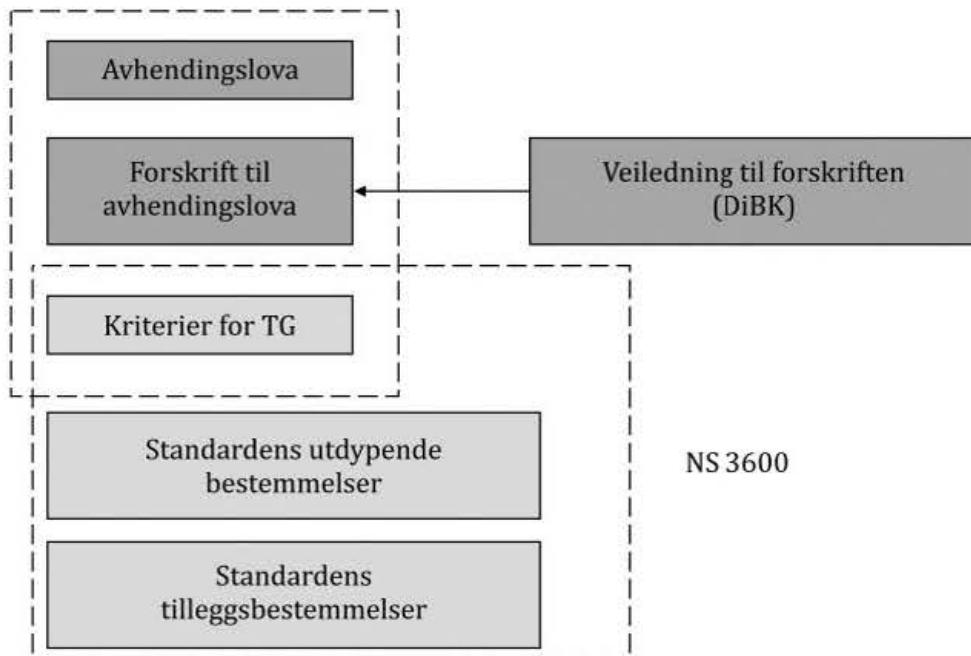
Det er Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) som har utarbeidet og vedtatt forskriften. Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) har veiledningsansvaret for forskriften, se veileningen på direktoratets hjemmeside.

For valg av tilstandsgrad (TG) går det frem av forskriftens § 2-23 [1] at kriteriene i den til enhver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig skal brukes.

Deler av forskrift til avhendingslova er i dette dokumentet gjengitt i kursiv tekst. Gjengivelsene er kun ment som informasjon. De utdypende bestemmelserne i dette dokumentet angir hvordan forskriftens krav er forstått og anvendt innenfor rammen av dette dokumentet.

Figur 1 viser forholdet mellom avhendingslova [2], forskriften til avhendingslova [1], DiBK sin veileding til forskriften [3] og kriteriene i NS 3600 for tilstandsgrad (TG), standardens utdypende bestemmelser og standardens tilleggsbestemmelser.

Myndighetskrav



Figur 1 — Forholdet mellom avhendingslova [2], forskriften til avhendingslova [1], DiBK sin veiledning til forskriften [3] og NS 3600

Myndighetene arbeider med en forskriftsendring som forventes å inneholde overgangsregler mellom ulike versjoner av NS 3600. Ytterligere veiledning er også gitt av DiBK, se www.dibk.no

Ved ikrafttredelse av forskriftsendringen, vil dette dokumentet bli oppdatert, se www.standard.no

0.3 Forholdet mellom brannvernlovgivningen og NS 3600

Brann- og eksplosjonsvernloven [4] og forskrift om brannforebygging (FOB) [5] utgjør grunnlaget for brannsikkerhet i Norge. FOB §§ 4 til 10 beskriver eiers ansvar for å dokumentere brannsikkerhet, mens §§ 11 til 13 beskriver brukerens ansvar. Dette inkluderer dokumentasjon om hvilke brannsikkerhetskrav som gjelder for byggverket og/eller om den branntekniske tilstanden er tilfredsstillende.

Internkontrollforskriften [6] pålegger alle virksomheter, inkludert borettslag og sameier, å etablere systematisk HMS-arbeid, som inkluderer brannsikkerhet. Styret er ansvarlig for å dokumentere og følge opp krav og tilstand, samt for å samordne dette med de enkelte eierne.

Dette dokumentet omfatter kun en begrenset kontroll av boligen opp mot kravene i dagens byggtekniske forskrift (TEK17) [7], jf. punkt 12.7 Branntekniske forhold. TEK17 [7] har imidlertid ikke tilbakevirkende kraft.

0.4 Bruk av standarden til andre formål enn omsetning

Dette dokumentet kan også benyttes til å fastsette tilstanden ved ferdigstillelse av boligen, ved utleie av boligen, for utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved garantiutløpskontroll (5-årskontroll). Kriteriene for tilstandsgrad og listen over undersøkelser kan også brukes for andre typer byggverk.

0.5 Normativ og informativ tekst

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.

Deler av forskrift til avhendingslova [\[1\]](#) er til orientering gjengitt i kursiv tekst i [4.2](#), [punkt 6](#), [12.2](#), [tabell 2](#), [12.7](#), [punkt 13](#), [14.5](#), [tillegg A](#) og [tillegg B](#). Enkelte steder er forskriftens tekst inndelt i punkter (1, 2, 3 osv.) for lettere å kunne henvise direkte til kravpunkter.

Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

1 Omfang

Dette dokumentet angir krav til teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger. I boligen inngår også fellesdeler, tilhørende frittstående bygninger (eksempelvis garasje, uthus og annekts) og annen eiendom med tilhørende bruksrettigheter (eksempelvis naust og brygge).

MERKNAD Se [figur 1](#), som viser omfanget av dette dokumentet i forhold til lov og forskrift.

2 Normative referanser

Følgende dokumenter er referert til i teksten på en slik måte at innholdet helt eller delvis inngår som krav i dette dokumentet. For daterte referanser gjelder bare den angitte utgaven. For udaterte referanser gjelder den nyeste utgaven av dokumentet det refereres til (med eventuelle endringer).

Byggebransjens våtromsnorm (BVN), SINTEF Community i samarbeid med Fagrådet for våtrom (FFV)

NS 3424:2012, *Tilstandsanalyse av byggverk – Innhold og gjennomføring*

NS 3940, *Areal- og volumberegning av bygninger*

3 Termer og definisjoner

I dette dokumentet gjelder følgende termer og definisjoner.

3.1

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](#)]

3.2

tilstandsgrad

TG

uttrykk for den tekniske tilstanden en *bygningsdel* (3.11) har i forhold til *referansenivået* (3.3)

Begrepsmerknad 1: Tilstandsgrad angis som TG 0, TG 1, TG 2, TG 3, avhengig av graden av avvik. TGIU brukes for deler som ikke er undersøkt. Se [tabell 2](#) for beskrivelse av tilstandsgrader og [tillegg A](#) og [tillegg C](#) for kriterier for tilstandsgrad.

[KILDE: [NS 3424:2012, 3.13](#), modifisert – Definisjonen er gjort spesifik for boliger ved å legge til «tekniske» og erstatte «byggverk/del/komponent» med «bygningsdel», og i begrepsmerknaden er det tatt inn en referanse til [tabell 2](#), [tillegg A](#) og [tillegg C](#).]

3.3

referansenivå

forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen* ([3.11](#))

Begrepsmerknad 1: Den tilstanden som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG 0), se [12.1](#), [tabell 2](#) og [tillegg A](#).

[KILDE: NS 3424:2012, 3.6, modifisert – «Byggverk og byggverksdel» er erstattet med «bygningsdel» og i begrepsmerknaden er det tatt inn en referanse til standardens punkter.]

3.4

avvik

tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* ([3.3](#)) som fastsettes for analysen

Begrepsmerknad 1: Begrepet avvik brukes i en del sammenhenger som noe en ønsker å unngå. I dette dokumentet graderes avvikene i forhold til et valgt referansenivå.

[KILDE: [NS 3424:2012](#), 3.1]

3.5

symptom

observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand en bygningsdel befinner seg i

[KILDE: NS 3424:2012, 3.10, modifisert – «Byggverk og byggverksdel» er erstattet med «bygningsdel».]

3.6

faglig god utførelse

faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelsjer, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

3.7

bolig

bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

3.8

småhus

bolig ([3.7](#)) som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer

Begrepsmerknad 1: Småhus omfatter enebolig, to- til firemannsbolig, rekkehus, kjedehus og terrassehus (men ikke terrasseblokk). Se også [NS 3457-3](#) [[8](#)] bygningstype 11 Enebolig og bygningstype 12 Småhus unntatt enebolig.

3.9

terrasseshus

småhus ([3.8](#)) bygget i terrassert terreng

Begrepsmerknad 1: Terrasseblokk er ikke omfattet.

3.10

fellesdel

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

3.11

bygningsdel

del av bygning eller annet byggverk

EKSEMPEL Vegger, tak og gulv.

Begrepsmerknad 1: En bygningsdel kan være en bestanddel i byggverket med tilhørende uteområder kodet etter fagdisiplin eller tilhørighet til plassering.

Begrepsmerknad 2: En teknisk installasjon er en bygningsdel eller er sammensatt av flere bygningsdeler.

[KILDE: [NS 3451:2022 \[9\]](#), 3.1]

3.12

VVS-teknisk rom

teknisk rom for fastmonterte VVS-tekniske installasjoner og som har krav til sikring mot skader ved vannlekkasje og vannsøl

Begrepsmerknad 1: Definisjonen er basert på [NS 3457-4:2015 \[10\]](#) romkode 411.

3.13

vanninstallasjon

innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnettet, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift

Begrepsmerknad 1: Definisjonen er basert på VTEK §15-5 [\[11\]](#).

3.14

erfaringsbasert funksjonstid

indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen

3.15

usikker fremtidig funksjon

tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt

Begrepsmerknad 1: Se [tillegg C](#) og [12.4](#) for utdyping.

3.16

fuktskade

uakseptabel følge knyttet til fukt

EKSEMPEL Fuktige materialer, råte, muggvekst, fasthetsreduksjon, oppsprekking, dimensjonsendring og fuktkrevende insekter.

[KILDE: [NS 3514:2020 \[12\]](#), 3.4, modifisert – «Fuktige materialer» er tatt inn som eksempel.]

3.17

forhøyet fuktnivå

fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

Begrepsmerknad 1: Indikasjon på fuktige områder skal vurderes i forhold til den «tørre» referanseavlesningen. Høye tallverdier eller ulike lyd- eller lyssignaler betyr ikke nødvendigvis et uakseptabelt fuktinnhold. Vurderingen bør gjøres opp mot Byggforskserien Byggdetaljer 474.531 [\[13\]](#).

3.18

kritisk fuktnivå

forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en fuktskade dersom det overskrides

Begrepsmerknad 1: Byggforskserien Byggdetaljer 474.531 [\[13\]](#) og 474.533 [\[14\]](#) angir grenseverdier for kritisk fuktnivå.

[KILDE: [NS 3514:2020 \[12\]](#), 3.5, modifisert – Den opprinnelig begrepsmerknad 1 er tatt ut, og en ny begrepsmerknad 1 er lagt til.]

3.19

råte

nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, og ofte forandringer i struktur og farge

[KILDE: [NS 3515:2021 \[15\]](#), 3.9]

3.20

muggsopp

sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjeldent medfører nedbryting av disse

Begrepsmerknad 1: Mange muggsopper kan føre til negativ innvirkning på inneklima.

[KILDE: [NS 3515:2021 \[15\]](#), 3.6]

3.21

skadedyr

dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter

Begrepsmerknad 1: Eksempelvis rotter, stokkmaur, borebille, husbukk.

3.22

fuktrevende insekter

insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende

Begrepsmerknad 1: Eksempelvis sølvkre, skjeggkre, støvlus.

3.23

sprekk

brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm

[KILDE: [NS 8141-4:2021 \[16\]](#), 3.7]

3.24

riss

brudd i overflaten med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm

Begrepsmerknad 1: Av praktiske årsaker er sprekker med en spaltebredde som er mindre enn eller lik 1 mm, definert som et riss i dette dokumentet.

3.25

bom flis

flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

Begrepsmerknad 1: Med fremtidig funksjonssvikt forstås riss og sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

3.26

flis med hul lyd

flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

Begrepsmerknad 1: Ingen tegn til riss i fuger som ikke er mykfuger.

3.27

kvalifisert elektrofaglig person

elektrofagarbeider med kompetanse som tilfredstiller kravene i forskrift

Begrepsmerknad 1: Her viser forskrift til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr (FEK) og forskriftens § 9 [\[17\]](#).

4 Krav til den bygningssakkyndige

4.1 Kompetanse og utstyr

Tilstandsanalysen skal utføres av én eller flere bygningssakkyndige som samlet skal ha

- dokumentert bygningsfaglig kompetanse som omfatter utdanning og relevant praksis, herunder erfaring med gjennomføring av tilstandsanalyser,
- kompetanse om forskrift til avhendingslova [1],
- kunnskap om relevante fagområder for de undersøkelsespunktene som omfattes av dette dokumentet,
- kunnskap om boliger og byggemetoder fra ulike tidsperioder og aktuelle farer og problemområder,
- innsikt i hvordan interne og ytre forhold påvirker boligen, og
- nødvendig utstyr og kompetanse til å bruke det.

En bygningssakkyndig skal ikke påta seg å utføre en tilstandsanalyse uten å være fysisk skikket til det.

Kompetansen til den eller de som har utført tilstandsanalysen skal dokumenteres i form av utdanning, relevant praksis og erfaring med tilstandsanalyser etter NS 3600.

Ved behov for tilleggsanalyser, se [punkt 7](#), kan det være behov for annen kompetanse.

4.2 Uavhengighet

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

Den som utfører analysen, skal opplyse om eventuelle tilknytninger og forhold til andre som kan ha interesse av resultatene fra analysen.

MERKNAD § 1-3 i forskrift til avhendingslova [1] angir: *Den bygningssakkyndige skal ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver, og skal være uavhengig av partene i en aktuell bolighandel.*

5 Prosess for tilstandsanalysen

Tilstandsanalysen skal gjennomføres etter følgende prosess:

- a) avklare analysens omfang og eventuelle tilleggsanalyser i henhold til [punkt 7](#) og [14.2](#);
- b) utføre oppgaver i forkant av tilstandsanalysen i henhold til [punkt 8](#);
- c) kontrollere om det foreligger dokumentasjon i henhold til [punkt 9](#);
- d) vurdere lovlighetsmangler i henhold til [punkt 10](#);
- e) måle areal i henhold til [punkt 11](#);
- f) registrere tilstand og fastsette tilstandsgrad i henhold til [punkt 12](#). Dette inkluderer også vurdering av forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet;
- g) vurdere årsak, konsekvens og tiltak ved avvik i henhold til [punkt 13](#);
- h) rapportere i henhold til [punkt 14](#).

6 Nivå av tilstandsanalysen

Tilstandsanalysen skal utføres ved visuelle observasjoner kombinert med andre undersøkelser, målinger og registreringer ved bruk av egnede instrumenter. Hvilke undersøkelser, målinger og registreringer som skal gjøres, er angitt for hvert enkelt undersøkelsespunkt. Målinger eller registreringer skal gjøres ved å foreta stikkprøvekontroll der det vurderes som mest sannsynlig at avvik forekommer. Ved undersøkelse av flater skal det foretas stikkprøver på alle de ulike flatene i rommet eller på bygningsdelen.

MERKNAD 1 § 2-1 i forskrift til avhendingslova [1] angir: *Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.*

Nivå 1-analyse i henhold til tabell 1 i NS 3424:2012 skal følges, med unntak av følgende punkter, der det skal utføres destruktive inngrep i form av hulltaking:

- i vegg eller etasjeskiller ved våtrom, se [A.2.1.8](#);
- i rom under terreng for undersøkelse av fukt, se [A.2.5.3](#);
- ved vurdering av konstruksjonsoppbygging, se [A.2.8.3](#).

Det skal innhentes tillatelse til hulltaking fra eier på forhånd. Hvis eier ikke gir tillatelse, skal dette angis i rapporten.

MERKNAD 2 Selv om dette dokumentet følges, kan det være usikkerheter knyttet til om alle skjulte skader og avvik blir avdekket.

7 Tilleggsanalyser

Tilstandsanalysen kan etter avtale utvides til også å omfatte tilleggsanalyser. Eksempler på slike tilleggsanalyser er:

- Fastsetting av teknisk verdi i henhold til [punkt D.2](#).
- Vurdering av klimarobusthet i henhold til [punkt D.3](#).
- Vurdering av boligens positive kvaliteter i henhold til [punkt D.4](#).
- Utvidet tilstandsanalyse av elektrisk anlegg utført av en kvalifisert elektrofaglig person.

MERKNAD 1 Eksempel på en standard som omhandler tilstandsanalyse av elektrisk anlegg, er [NEK 405-2-3 \[18\]](#).

- Brannteknisk tilstandsanalyse utført av en person med brannfaglig kompetanse i henhold til myndighetskrav.

MERKNAD 2 Se forskrift om byggesak [19] (SAK10), [NS 3424 \[20\]](#) og Byggforskseriens blad 720.306 [21].

- Ytterligere undersøkelser om lovlighetsmangler (se [punkt 10](#)) ved innhenting av dokumentasjon fra kommunen.
- Kostnadsvurdering av tiltak (utover det som inngår i [punkt 13](#)).
- Termografering for kartlegging av dårlig isolasjonsevne i vegger, lekkasjeundersøkelser, varmegang, varmekabler, vannbåren varme osv.
- Undersøkelse ved hjelp av drone.
- Vurdering av lydforhold og måling av støy og vibrasjoner.

- Radonmåling.
- Vurdering av inneklima.
- Helse- og miljøkartlegging (asbest, kreosot, PCB, mykgjørere osv.).
- Måling av elektromagnetisme.
- Vurdering av funksjonskrav (universell utforming, egnethet og annet som angitt).
- Nærmere undersøkelse av skjulte tekniske anlegg.
- Utvidet vurdering av armeringskorrosjon.
- En nærmere vurdering av årsak til setningsskader.
- Vurdering av ombygningsmulighet.
- Vurdering av innredningsmulighet (rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer).
- Detaljerte beregninger av kostnader.
- Vurdering av boligens markedsverdi.

Tilleggsanalyser skal kun utføres av personer som har nødvendig kompetanse.

8 Oppgaver i forkant av tilstandsanalysen

Forut for tilstandsanalysen skal den bygningssakkyndige gjøre følgende:

- a) sende eier en oppdragsbekreftelse med opplysninger om
 - hvilke dokumenter som skal fremlegges av eier, se [punkt 9](#), og
 - oppdragsbeskrivelsen med beskrivelse av omfanget av analysen i henhold til [14.2](#).
- b) på forespørsel, legge frem dokumentasjon på sin ansvarsforsikring dersom vedkommende har det;
- c) etterspørre et egenerklæringsskjema fra eier. Egenerklæringsskjemaet skal gi uttrykk for eiers erfaring med og kunnskap om boligen. Egenerklæringsskjemaet bør foreligge før befaringen og skal senest foreligge før rapporten ferdigstilles;
- d) informere eier om at
 - boligen skal gjøres tilgjengelig for inspeksjon, inkludert å gi adgang til alle bygningsdeler, rom, loft og yttertak,
 - sluk i våtrom skal være tilgjengelige for kontroll,
 - sluk skal være rengjort og tilgjengelige for inspeksjon, og
 - alle vannlåser bør være rengjort før inspeksjon fordi det påvirker vurdering av avrenningen.

Krav til hva et egenerklæringsskjema minst skal inneholde er tilgjengelig her: <https://standard.no/fagområder/teknisk-tilstandsanalyse-av-bolig---ns-3600/teknisk-tilstandsanalyse-ved-omsetning-av-bolig--ns-3600/egenerklaringskjema--vedlegg-til-ns-3600/>

MERKNAD Egenerklæringsskjemaet i lenken over er utarbeidet av aktører innen eiendomsmegling, takst og forsikring, i dialog og samarbeid med Standard Norges fagkomité.

9 Dokumentasjon

Den bygningssakkyndige skal kontrollere om dokumentasjon som angitt i [tabell 1](#) foreligger, og hvis den mangler, oppgi dette i rapporten.

For boliger med en fellesdel skal det bes om en oversikt over utført vedlikehold og planer for fremtidig vedlikehold (årsberetning, vedlikeholdsplaner og tilstandsvurdering) for boliggelskapet. Dersom det ikke foreligger slike oversikter og planer, skal dette angis i tilstandsrapporten, se [A.4.25](#).

MERKNAD 1 Årsberetning gir normalt en oversikt over utført vedlikehold og investeringsbehov for fellesdelen.

MERKNAD 2 § 2-19 og § 2-23 i forskrift til avhendingslova [\[1\]](#) angir krav.

Tabell 1 — Dokumentasjon som skal legges frem i forbindelse med tilstandsanalysen

Bolig/håndverkertjeneste	Dokumentasjon
(1) Nyere frittliggende bolig og nyere leilighet i boligselskap (0–5 år gammel)	<p>Egenerklæringsskjema (se punkt 8)</p> <p>Dokumentasjon for eventuelle utførte håndverkertjenester, se (3) til (5)</p> <p>Ferdigattest^a (se midlertidig brukstillatelse hvis ferdigattest ikke foreligger)</p> <p>Plan, snitt og fasader</p> <p>Situasjonsplan</p> <p>Energiattest</p> <p>Informasjon om vanntett sjikt (FDV) for å tilrettelegge for aldersvurdering</p> <p>Eventuelle service- og tilsynsrapporter, skaderapporter</p> <p>Samsvarserklæring for elektrisk anlegg for arbeider utført etter 1. januar 1999 (5)</p> <p>FDV-dokumentasjon som ble overlevert ved ferdigstillelse</p>
(2) Eldre bolig (mer enn 5 år gammel)	<p>Som (1) for henholdsvis frittliggende bolig eller leilighet i boligselskap, med tillegg av:</p> <p>Midlertidig brukstillatelse (som alternativ til ferdigattest)</p> <p>Som alternativ til ferdigattest: dokumentasjon på faglig god utførelse for vanntett sjikt i henhold til A.2.1.9</p> <p>FDV-dokumentasjon som ble overlevert ved nybygg (boliger bygget etter at TEK10 [22] trådte i kraft) eller ved arbeider utført på boligen i ettertid</p>
(3) Søknadspliktige håndverkertjenester	<p>MERKNAD 1 Se forskrift til avhendingslova [1] § 2-19 <i>Dokumentasjon på håndverkertjenester</i>.</p> <p>Byggesøknad og ferdigattest^a</p> <p>Dokumentasjon på faglig god utførelse for vanntett sjikt i henhold til A.2.1.9</p> <p>Beskrivelse av byggearbeidet</p> <p>Informasjon om vanntett sjikt (FDV) for å tilrettelegge for aldersvurdering</p> <p>Samsvarserklæring for elektrisk anlegg for arbeider utført etter 1. januar 1999, se (5)</p> <p>FDV-dokumentasjon overlevert ved arbeider utført på boligen</p>
(4) Ikke-søknadspliktige håndverkertjenester	<p>MERKNAD 2 Se forskrift til avhendingslova [1] § 2-19 <i>Dokumentasjon på håndverkertjenester</i>.</p> <p>Skriftlig bekreftelse med beskrivelse av arbeid utført av virksomheten eller håndverker eller med egeninnsats</p> <p>Dato for avslutning av arbeidet</p> <p>Dokumentasjon på faglig god utførelse for vanntett sjikt i henhold til A.2.1.9</p> <p>Informasjon om vanntett sjikt (FDV) for å tilrettelegge for aldersvurdering</p> <p>Samsvarserklæring for elektrisk anlegg for arbeider utført etter 1. januar 1999 (5)</p> <p>FDV-dokumentasjon overlevert ved arbeider utført på boligen</p>

Tabell 1 — Dokumentasjon som skal legges frem i forbindelse med tilstandsanalysen (fortsettelse)

Bolig/håndverkertjeneste	Dokumentasjon
(5) Arbeid på elektriske anlegg	<p>Samsvarserklæring fra foretak registrert i Elvirksomhetsregisteret for elektriske anlegg som er montert etter 1. januar 1999, eller der det er gjort endringer på anlegget etter dette tidspunktet</p> <p>Rapport fra Det lokale eltilsyn og dokumentasjon på utbedring av avvik som ble påpekt i deres rapport</p>
	<p>^a Stortinget innførte krav om ferdigattest fra og med 1985. I 1998 ble det vedtatt unntak fra kravet om ferdigattest, se https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Innstillinger/Stortinget/2013-2014/inns-201314-270/#a1</p> <p>Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse, og søknaden om tillatelse ble sendt til kommunen etter 1. januar 1998, følger det en egen bestemmelse om ferdigattest i byggesaksforskriften (SAK10) [19] § 8-1 sjette ledd.</p>

10 Lovlighetsmangler

Den bygningssakkyndige skal kontrollere om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

På grunnlag av dokumentasjon i byggesaken (godkjente byggetegninger fra kommunen), se [tabell 1](#), skal den bygningssakkyndige fastslå om rom som brukes til varig opphold er i henhold til byggetillatelsen.

Hvis kontrollen avdekker ulovlig bruksendring, skal opplysninger om hvilke avvik som er avdekket, og konsekvensen av disse, fremgå av rapporten, se [14.3](#).

Dersom nødvendig dokumentasjon ikke er lagt frem, skal det angis i rapporten at samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke er undersøkt og at konsekvensen av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

Det skal opplyses om at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

11 Arealmåling

Den bygningssakkyndige skal utføre arealmåling av boligen i henhold til [NS 3940](#).

12 Tilstandsregistrering og fastsetting av tilstandsgrad

12.1 Referansenivå

Referansenivået for boligen er:

- angitte krav i byggeforskrifter og preaksepterte ytelsjer på søkerstidspunktet, dersom ikke annet er angitt i dette dokumentet. Dette gjelder også for tiltak uten søkersplikt;
- angitte krav eller forskriftskrav på befaringstidspunktet for forhold og bygningsdeler knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Dette fremgår av [tillegg A](#);
- dokumentert faglig god utførelse.

I tilfeller der ytelsen fraviker fra preaksepterte ytelsjer, og det er fremlagt en analyse i henhold til krav i forskrift om å dokumentere oppfyllelse av funksjonskrav, kan dette vurderes som referansenivå.

MERKNAD Teknisk Forskrift TEK97 [23] trådte i kraft 1. juli 1997 og hadde en overgangstid frem til 31. desember 1999, TEK10 [22] trådte i kraft 1. juli 2010 og hadde en overgangstid frem til 1. juli 2011, mens TEK17 [7] trådte i kraft 1. juli

2017 og hadde en overgangstid frem til 1. januar 2019. I tillegg er en byggetillatelse (for et påstartet bygg) normalt gyldig i 3 år, slik at bygg kan være oppført etter tidligere forskrifter som gjaldt på søknadstidspunktet.

12.2 Fastsetting av tilstandsgrad

MERKNAD 1 Første ledd i § 2-22 i forskrift til avhendingslova [1] angir: *Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).*

Det skal angis en tilstandsgrad etter kriteriene angitt i [tabell 2](#), [tillegg A](#) og [tillegg C](#).

Samsvar eller avvik for de enkelte bygningsdeler og undersøkelsespunkter skal måles opp mot referansenivået.

Tilstandsgraden skal angis entydig med ett heltall.

For TG 0 skal alle kriterier være oppfylt, mens for TG 1, TG 2 og TG 3 skal minst ett av kriteriene være oppfylt.

Alle valg av tilstandsgradene TG 2, TG 3 og TGIU skal begrunnes.

Delvis tilgjengelige konstruksjoner skal vurderes ut fra det som er synlig, og den delen som ikke er tilgjengelig, kan unntaksvist gis TGIU. Det skal beskrives hva som ikke er undersøkt, hvorfor det ikke er undersøkt, og konsekvensen av at undersøkelsen ikke kunne utføres i sin helhet.

MERKNAD 2 I [tabell 2](#) er deler av § 2-23 i forskrift til avhendingslova [1] gjengitt i stikkordsform. Se den fullstendige teksten i merknaden i tabellen.

Tabell 2 — Kriterier for valg av tilstandsgader

Tilstandsgrad, TG	Kriterier for tilstandsgrad ^a	Standardens utdypende bestemmelser ^b
TG 0	Tilnærmet ny	Dette dokumentet legger til grunn at bygningsdeler eller boliger er «tilnærmet nye» når de er 0–5 år gamle
	Ingen avvik, slitasje eller symptomer på skader	
	Ingen merknader	
	Det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal eier dokumentere at det er brukt kvalifiserte håndverkere, se tabell 1
TG 1	Mindre avvik	
	Normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig	Dette dokumentet legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon
	Ny, men dokumentasjon på faglig god utførelse mangler	Dette dokumentet legger til grunn at bygningsdeler eller boliger er «nye» når de er 0–5 år gamle For vurdering av dokumentasjon, se tabell 1 . Krav til dokumentasjon for våtrom er spesifisert i tillegg A , punkt A.2.1.9
	Standardens tilleggsbestemmelser: Som TG 0, men eldre enn 5 år	
TG 2	Vesentlige avvik	For vurdering av årsak og konsekvens, se punkt 13
	Feil utførelse	Dette dokumentet legger til grunn at «feil utførelse» betyr avvik fra faglig god utførelse
	Skade eller symptomer på skade	
	Sterk slitasje	
	Nedsatt funksjon	
	Trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid	Dette dokumentet legger til grunn at «tiltak i nær fremtid» betyr at bygningsdelen har «usikker fremtidig funksjon»
	Bygningsdelen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader	Dette dokumentet legger til grunn at «gammel» betyr at bygningsdelen har «usikker fremtidig funksjon». Tillegg C angir konkrete alderskriterier. Dersom alderen ikke er kjent, benyttes byggeåret i aldersvurderingen For bygningsdeler angitt i 12.4 uten symptomer på avvik, hvor utsiktning er eneste alternativ fordi den ikke kan vedlikeholdes, kan «usikker fremtidig funksjon» benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men dette gjelder ikke for andre bygningsdeler Forhold som krever tiltak på grunn av fare for større skader eller følgeskader, skal påpekes i rapporten
	Standardens tilleggsbestemmelser: Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrom etter A.2.1.9.1 og A.2.1.9.2	

Tabell 2 — Kriterier for valg av tilstandsgrader (fortsettelse)

Tilstandsgrad, TG	Kriterier for tilstandsgrad ^a	Standardens utdypende bestemmelser ^b
TG 3	Store eller alvorlige avvik	For vurdering av årsak og konsekvens, se punkt 13
	Kraftige symptomer på forhold som trenger utbedring straks eller innen kort tid	
	Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd	
	Standardens tilleggsbestemmelser:	
	Fare for funksjonssvikt eller sammenbrudd	
TGIU (ikke undersøkt)	Det er fare for liv og helse	Ved fare for liv og helse skal eier varsles umiddelbart
	Standardens tilleggsbestemmelser: Det er ikke mulig å undersøke bygningsdelen	<p>Tilstandsgrad TGIU skal kun brukes unntaksvise der undersøkelsen ikke kan utføres, og der både alder og materialbruk er ukjent</p> <p>TGIU skal ikke benyttes for kryptkjeller uten mulighet for innvendig inspeksjon på tidspunktet for analysen, se A.2.7.1</p> <p>Eksempler hvor TGIU kan brukes, er der bygningsdelen, arealet eller rommet ikke er tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen, for eksempel ved</p> <ul style="list-style-type: none"> — snødekkede bygningsdeler, og — kryptkjeller uten mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon, normalt på grunn av snø. <p>Følgende skal angis:</p> <ul style="list-style-type: none"> — hva som ikke er undersøkt, og hvorfor; — hvilke tiltak som kan gjennomføres for at undersøkelsen skal kunne gjennomføres; — konsekvensen av at undersøkelsen ikke kunne utføres; — om det er en skadeutsatt konstruksjon. <p>For vurdering av årsak og konsekvens, se punkt 13</p>

^a Se MERKNAD og kriterier angitt i undersøkelsespunktene i [tillegg A](#).

^b Se også standardens utdypende bestemmelser som er angitt i undersøkelsespunktene i [tillegg A](#) og [tillegg B](#).

MERKNAD § 2-23 i forskrift til avhendingslova [1] angir:

- *Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.*
- *Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.*
- *Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger*

Tabell 2 — Kriterier for valg av tilstandsgrader (fortsettelse)

vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

- *Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.*
- *Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.*

12.3 Undersøkelsesnivå av boligen

Alle forhold nevnt i [tillegg A](#) skal undersøkes, og tilstandsgraden for de ulike bygningsdelene og andre forhold (for eksempel dokumentasjon og skadedyr) skal fastsettes i henhold til kriteriene i [tillegg A](#). Bygningsdelene er fordelt på de ulike rommene.

12.4 Usikker fremtidig funksjon og aldersvurdering for utvalgte bygningsdeler

Usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen nærmer seg eller har nådd en alder der det erfaringmessig er økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt. Eier bør begynne å planlegge for tiltak, for å unngå skader og sikre funksjon. Usikker fremtidig funksjon vil også kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet fremtidig slitasje og følgeskader dersom det ikke utføres tiltak.

Usikker fremtidig funksjon inntreffer i utgangspunktet når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt, se [tillegg C](#). I [tillegg C](#) er det angitt konkrete alderskriterier for TG 2, hvor noen bygningsdeler avviker fra halvparten av erfaringsbasert funksjonstid.

[Tillegg C](#) angir hvordan alder og risiko kan vurderes som grunnlag for angivelse av tilstandsgrad TG 2 eller TG 3.

TG 3 skal ikke gis ut fra alder alene, bortsett fra våtrom bygd før år 2000, se [tabell C.1](#) og [tabell C.2](#).

Usikker fremtidig funksjon kan benyttes for bygningsdeler uten noen symptomer på avvik, hvor utskifting er eneste alternativ, fordi de ikke kan vedlikeholdes. Dette skal kun gjelde for følgende bygningsdeler:

- vanntett sjikt i våtrom, se [A.2.1.3](#) og [punkt C.2](#);
- vanntett sjikt på tak, se [A.3.18.2](#) og [punkt C.3](#);
- undertak, se [A.3.18.2](#), [A.4.28.2](#) og [punkt C.4](#);
- vann- og avløpsledninger, se [A.2.1.4](#), [A.2.2.3](#), [A.2.3.4](#), [A.2.8.4](#), [A.2.13.1](#), [A.2.13.2](#), [A.2.13.4.1](#), [A.3.22.4](#), [A.4.29.4](#), [A.4.30.2](#), [A.4.32.1](#) og [punkt C.5](#);
- fuktsikring og drenering, se [A.3.21.4](#) og [punkt C.6](#);
- oljetanker, septiktank/slamavskiller og tett avløpstank, se [A.2.13.4.3](#), [A.3.22.7](#) og [punkt C.7](#);
- varmtvannsbereder, se [A.2.13.3](#) og [punkt C.8](#);
- teknisk utstyr som kjøleromsagggregat, badstuovn med mer, se [A.2.8.4](#) og [punkt C.8](#);
- ventilasjonsanlegg, luft-luft varmepumpe og bergvarmepumper, se [A.2.12.1](#) og [A.2.13.5](#) og [punkt C.8](#).
- isolerglassruter, se [A.3.17.3](#), [A.3.18.5](#) og [punkt C.8](#).

12.5 Elektrisk anlegg

Det skal gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til [tillegg B](#) og [tillegg A](#) punkt [A.2.1.7](#), [A.2.2.5](#), [A.2.3.5](#), [A.2.4.4](#), [A.2.5.5](#), [A.2.6.4](#), og [A.2.8.6](#).

Formålet med forenklet vurdering av det elektriske anlegget i boligen er å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det.

Det skal ikke gis tilstandsgrad (TG) for det elektriske anlegget.

12.6 Varme-, ventilasjons- og sanitærttekniske anlegg (VVS)

Alle varme-, ventilasjons- og sanitærttekniske anlegg (VVS) nevnt i [tillegg A](#) skal undersøkes, og tilstandsgradene skal fastsettes i henhold til kriteriene i [tillegg A](#) og [tillegg C](#).

Utvendige, frittstående installasjoner med vann og avløp inngår ikke i tilstandsanlysen.

12.7 Branntekniske forhold

De synlige delene av brannskille, rømningsvei, brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg, manuelt slukkeutstyr og komfyrvakt, skal kontrolleres visuelt. Kontrollen skal omfatte punktene som er angitt i [tabell 3](#).

Tabell 3 — Kontroll av branntekniske forhold

Pkt.	Forskriftstekst	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-21 Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet	
1.	Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.	
2.	Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.	
3.	Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei, eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.	<p>MERKNAD Byggeteknisk forskrift (TEK) inneholder krav til rømningsvei.</p> <p>Branntekniske forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, skal oppgis.</p> <p>Den bygningssakkyndige skal se etter om følgende utstyr finnes:</p> <ul style="list-style-type: none"> — brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere); — slokkeanlegg (sprinkleranlegg, vanntåke, slukkegass med mer); — manuelt slukkeutstyr som brannslange og håndslukkere (alder skal angis); — komfyrvakt (gjelder kun for kjøkkenelektrinstallasjoner utført etter 1. juli 2010, i henhold til NEK 400 [24]).
Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet:		
<ul style="list-style-type: none"> — boligen ser ikke ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet; — brannsikkerheten til fyrrommet er ikke oppfylt (se A.2.8.3 punkt 9); — det mangler rømningsvei(er) fra boligen; — det er mangler ved rømningsveien(e); — det mangler eller er mangler ved brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg eller manuelt slukkeutstyr; — det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektrinstallasjoner utført etter 1. juli 2010. 		

Branntekniske forhold skal vurderes opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet og skal ikke gis tilstandsgrad (TG). Avviket, årsaken og konsekvensen av avviket skal beskrives i henhold til [punkt 13](#).

Kartlegging av ytterligere branntekniske forhold, som ildsteder [A.2.9.1](#) og brannsikkerhet og rømningsvei i fellesdeler [A.4.31.2](#), skal vurderes i henhold til [tillegg A](#).

12.8 Lyd- og støyforhold

Det skal opplyses om forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår i henhold til [tabell 4](#) og det skal angis om eiendommen ligger innenfor én eller flere støysoner.

Tabell 4 — Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår

Byggeår	Forventet lydisolasjon mellom boenheter
Etter 1997	Tilfredsstillende
1969 til 1997	Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997
1949 til 1969	Vanligvis vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997
Før 1949	Ofte svært mye dårligere enn i boliger bygget etter 1997

For ekster støy skal det angis om boligen ligger innenfor eller ikke innenfor støysonene som er definert på dette støykartet <https://kartkatalog.geonorge.no/>

Der boligen ligger innenfor en støysone, skal typen støy og sonen angis.

Der boligen ikke ligger innenfor en støysone, skal det opplyses om at den likevel kan være utsatt for støy.

For boliger oppført før 1997 skal det opplyses i rapporten om at disse vanligvis har merkbart dårligere lydisolasjon mot utendørs støy enn nyere boliger.

Dersom der er gjort endringer som påvirker lydisolasjonen eller støy, skal det opplyses om dette ved å beskrive hva som er gjort, og ved å legge ved tilgjengelig dokumentasjon.

Det skal opplyses i rapporten om at det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot nabokers boenhet eller mot utendørs støy, med mindre dette er bestilt som en tilleggsanalyse.

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

Følgende forhold skal vurderes opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men ikke gis tilstandsgrad (TG). Avviket, årsaken og konsekvensen av avviket skal beskrives i henhold til [punkt 13](#).

- åpenbare forhold som angår helse, miljø og sikkerhet, som den bygningssakkyndige oppdager under tilstandsanalysen av boligen;
- elektrisk anlegg, se [tillegg B](#);
- branntekniske forhold, se [12.7](#) og [A.4.31.2](#) (fellesdel);
- rekkverk og håndløper, se [A.2.10.1](#) og [A.4.31.1](#) (innvendige trapper), [A.3.22.1](#) (utvendige trapper), [A.3.19.1](#) og [A.4.27.1](#) (balkonger, verandaer, altaner og takterrasser), [A.3.20.1](#) og [A.3.20.2](#) (terrasser og plattinger) og [A.3.22.2](#) og [A.4.30.1](#) (forstøtningsmur);
- radon, se [A.2.14.1](#);
- ildsteder og skorsteiner med tilsynsrapport yngre enn 5 år, se [A.2.9.1](#);
- skredfare, se [A.3.23.1](#);
- flomfare, se [A.3.23.2](#).

Følgende forhold skal vurderes opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet og gis tilstandsgrad (TG). Vurderingen skal gjøres i henhold til [tillegg A](#) og rapporteres under det relevante punktet:

- takstiger og snøfangere, se [A.3.18.3](#);
- ildsteder og skorsteiner, se [A.2.9.1](#) og [A.3.18.4](#);

- statikk og inngrep i bærekonstruksjoner, se [A.2.11.2](#) og [A.3.18.1](#).

13 Vurdering av årsak, konsekvens og tiltak ved avvik

Den bygningssakkyndige skal oppgi årsaken til og vurdere konsekvensen av et avvik.

MERKNAD 1 Andre ledd i § 2-22 i forskrift til avhendingslova [1] angir: *Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.*

Dette dokumentet legger til grunn at

- *årsak* er begrunnelsen for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som er lagt til grunn,
- *konsekvens* er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer, og
- *utbedre* betyr tiltak for å motvirke en konsekvens.

Standardens tilleggsbestemmelser:

- også for undersøkelsespunkter utover forskriften som gis TG 2 og TG 3, skal det gjøres en vurdering av årsaken og konsekvensen;
- også for TGIU, elektriske anlegg ([tillegg B](#)) og alle HMS-punkter i [12.9](#) skal det gjøres en vurdering av årsaken og konsekvensen;
- for bygningsdeler og undersøkelsespunkter som gis tilstandsgrad TG 2, TG 3 eller TGIU, og for elektriske anlegg ([tillegg B](#)) og alle HMS-punkter i [12.9](#), skal det gjøres en vurdering av nødvendige tiltak.

For bygningsdeler som gis TG 2 eller TG 3, innebærer et tiltak å ivareta eller gjenopprette tiltenkt funksjon eller tilbakeføre bygningsdelen til tilstandsgrad TG 1 eller TG 0. For bygningsdeler som gis TGIU, kan tiltaket være å gjøre det mulig å utføre undersøkelsen.

Foreslårne tiltak skal være så tydelige og konkrete som mulig, og det skal benyttes et forbrukervennlig og forståelig språk. Ved angivelse av tiltak skal følgende tas med i den bygningssakkyndiges vurdering:

- Om det er behov for konkrete tiltak for å opprettholde dagens forventede bruk.
- Hva som er mest bærekraftig. Ofte kan vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon kan være en bedre løsning enn utskifting.
- Det skal angis om det kan gjøres inspeksjoner, undersøkelser eller overvåkning for å følge en utvikling, før det tas en beslutning om utskifting av bygningsdelen.
- Dersom årsaken til avviket ikke kan avdekkes, bør det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser.

Eier skal varsles umiddelbart om forhold som krever tiltak på grunn av fare for liv og helse.

I [tillegg A](#) punkt [A.4.26](#), [A.4.27](#), [A.4.28](#) og [A.4.29](#) kan det være behov for å vurdere konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak opp mot faren for sammenbrudd.

MERKNAD 2 Se eksempel på konsekvensgrad i [NS 3424 \[20\]](#).

14 Rapportering

14.1 Generelt

Rapporten skal skrives på et forbrukervennlig og tydelig og bestå av:

- oppdragsbeskrivelse, se [14.2](#);
- identifikasjon av og andre fakta om boligen, se [14.3](#);
- tilstandsanalysen, se [14.4](#);
- vedlegg: kopi av eiers egenerklæringsskjema.

MERKNAD [SN-NSPEK 3477 \[25\]](#) viser et eksempel på en datastruktur for digitale tilstandsanalyser.

14.2 Oppdragsbeskrivelse

Dette punktet skal inneholde:

- befarings- og rapporteringstidspunktet;
- oppdragsgiver og dens representanter;
- utførende firma og ansvarlig for tilstandsanalysen, med beskrivelse av deres kompetanse (se krav i [4.1](#));
- andre involverte parter og deres representanter;
- beskrivelse av tilstandsgradene og sentrale begreper;
- omfang av tilstandsanalysen inklusive eventuelle tilleggsanalyser ([punkt 7](#)). Det skal spesielt opplyses om eventuelle avvik fra omfanget i dette dokumentet;
- formål med og bakgrunn for analysen.

Det skal fremgå av rapporten hvilken årsversjon av NS 3600 som er benyttet. Det er befarings- og rapporteringstidspunktet for tilstandsanalysen som legges til grunn for valg av årsversjon av NS 3600.

14.3 Identifikasjon av og andre fakta om boligen

Det skal opplyses om og angis følgende fakta om boligen:

- boligens eier;
- identifikasjon av eiendommen (matrikkelnummer);
- boligens hovedkonstruksjon, byggeår og vesentlige endringer siden byggeåret;
- hva slags (bygge)grunn boligen står på, dersom dette er kjent eller enkelt kan fastslås, se [tillegg A](#) punkt [A.3.21.1](#);
- arealet av boligen, i henhold til [punkt 11](#);
- bekreftelse på om rom er byggemeldt og godkjent, i henhold til [punkt 10](#);
- rom som ikke tilfredsstiller krav til varig opphold, i henhold til [punkt 10](#);
- lyd- og støyforhold, i henhold til [12.8](#).

14.4 Tilstandsanalysen

Tilstandsanalysen skal sorteres og inneholde følgende punkter:

- a) Tilstandsbeskrivelse av alle bygningsdeler og andre forhold i henhold til [tillegg A](#) inkludert:
 - beskrivelse av bygningsdelen, konstruksjonen og andre forhold;
 - begrunnelse for valg av TG 2, TG 3 og TGIU;
 - angivelse av hva som eventuelt ikke er undersøkt (TGIU), og hvorfor, og hvorvidt konstruksjonen er skadeutsatt;
 - symptombeskrivelse, vurdering av årsak, tilstand, konsekvens og anbefaling av tiltak i henhold til [punkt 13](#) for alle avvik;
 - utførte målinger inklusive måleresultater og angivelse av hvor de er utført/tatt.
- b) Forenklet vurdering av elektriske anlegg i henhold til [tillegg B](#).
- c) Kontroll av branntekniske forhold i henhold til [12.7](#).
- d) Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet i henhold til [12.9](#).
- e) Oversikt over dokumentasjon som er fremlagt, og oversikt over dokumentasjon som mangler, i henhold til [punkt 9 \(tabell 1\)](#).
- f) Det skal fremgå om tilstandsanalysen har avdekket vesentlige forskjeller fra eierens egenerklæringsskjema, eller eventuelt at eieren ikke har fylt ut egenerklæringsskjemaet.

14.5 Rapportens gyldighet

Et utkast til rapporten skal sendes til eieren for gjennomlesing og kontroll av om opplysningene er riktig gjengitt, før den endelige rapporten utstedes. Dersom eieren gjør endringer i boligen etter å ha mottatt utkastet til rapporten, skal den bygningssakkyndige vurdere om dokumentasjonen som fremlegges av eieren, er god nok til å unnlate å gjøre en ny befaring.

Dersom det er gjort justeringer av rapporten etter at den endelige rapporten er utstedt, skal den opprinnelige rapportdatoen gjelde. Slike endringer er ikke en del av det opprinnelige oppdraget og skal anses som et tilleggsoppdrag.

Dersom det utarbeides en oppdatert rapport med en ny full gjennomgang av boligen, er det den nye rapportens dato som gjelder.

MERKNAD Forskrift til avhendingslova [\[1\]](#) § 1-6 *Rapportens varighet* angir: *Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.*

Tillegg A
(normativt)

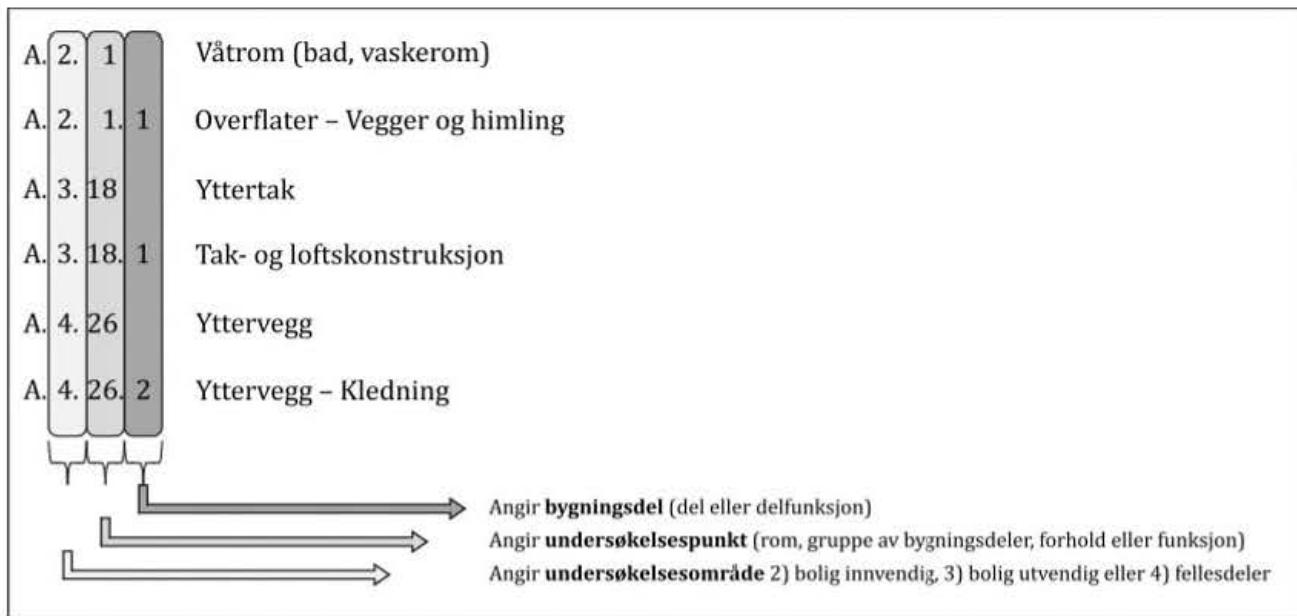
Analyse av boligens tekniske tilstand

A.1 Krav til omfang, undersøkelser og rapportering

Tilstandsanalysen av boligen skal minst omfatte følgende bygningsdeler og forhold:

- [Punkt A.2](#) Innvendige forhold for boenheten (undersøkelsespunkt 1 til 16).
- [Punkt A.3](#) Utvendige forhold for småhus (undersøkelsespunkt 17 til 24).
 - for enebolig og fritidsbolig skal hele bygget omfattes av tilstandsanalysen;
 - for alle andre boliger enn enebolig og fritidsbolig skal alle bygningsdeler som boligeieren har vedlikeholdsplikt for, eller som har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen, omfattes av tilstandsanalysen:
 - for to- til firemannsbolig skal tilstandsanalysen omfatte de bygningsdelene som er tilgjengelige via fellesarealer/utvendig;
 - for rekkehus, kjedehus og terrassehus (men ikke terrasseblokk) skal utvendige forhold ved den aktuelle boenheten omfattes av tilstandsanalysen.
- [Punkt A.4](#) Fellesdeler i boligbygg større enn småhus (undersøkelsespunkt 25 til 33). For alle boliger skal alle bygningsdeler som boligeieren har vedlikeholdsplikt for, eller som har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen, omfattes av tilstandsanalysen.

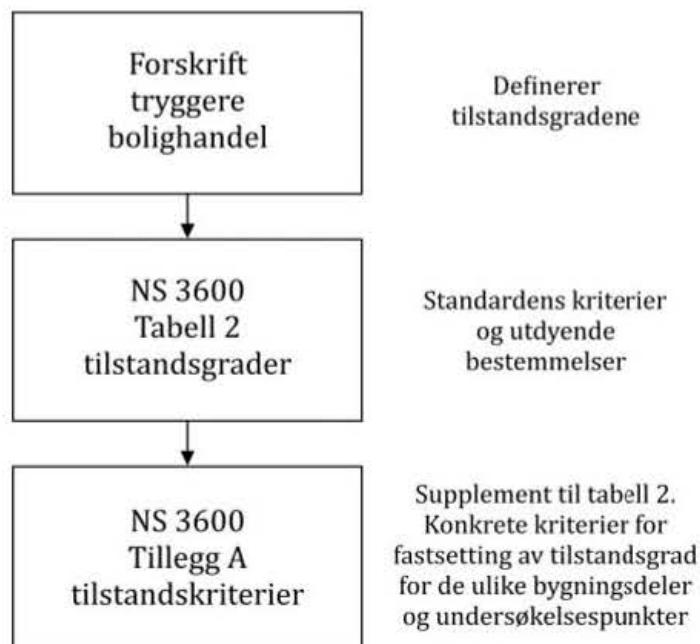
Under undersøkelsesområdene A.2 Innvendig, A.3 Utvendig og A.4 Fellesdeler er det gitt en oversikt over hvilke undersøkelsespunkter og bygningsdeler som skal undersøkes, inkludert hva det skal ses etter som underlag for fastsetting av tilstandsgrad og HMS-vurdering. Inndelingen i A.2, A.3 og A.4 og nummereringssystemet for undersøkelsespunkter og bygningsdeler er forklart i [figur A.1](#).



Figur A.1 — Inndelingen i A.2, A.3 og A.4 og nummereringssystem for undersøkelsespunkt og bygningsdel

Listene er ikke uttømmende. Dersom det avdekkes skader eller feil på andre elementer enn det som omfattes av undersøkelsespunkt 1 til 33, skal dette angis under undersøkelsespunkt 16 eller 24 for «Andre forhold». Hva som minst skal undersøkes for de ulike bygningsdelene, fremgår av bestemmelsene og utdypingen. I undersøkelsespunktene 1 til 33 er det angitt detaljer om hvordan de enkelte bygningsdelene eller rommene skal undersøkes, og hvordan tilstandsgraden skal vurderes.

Figur A.2 viser hierarkiet for fastsetting av tilstandsgrad og illustrerer sammenhengen mellom krav i [tabell 2](#) og [tillegg A](#) for fastsetting av tilstandsgraden. Kriteriene i [tabell 2](#) gjelder overordnet og gjentas ikke.



Figur A.2 — Krav og veiledning for fastsetting av tilstandsgrad

MERKNAD Deler av forskriften til avhendingslova [1] er gjengitt og vist i kursiv tekst i [punkt A.2](#), [punkt A.3](#) og [punkt A.4](#). Se den fullstendige teksten og beskrivelsen i den til enhver tid gjeldende forskriften til avhendingslova [1].

A.2 Krav til omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad – innvendig

A.2.0 Generelt

Undersøkelsespunktene består av fem deler:

- a) forskriftstekst (står i kursiv til orientering);
- b) standardens utdypende bestemmelser (til forskriftsteksten);
- c) standardens tilleggsbestemmelser;
- d) kriterier for tilstandsgrad;
- e) åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (inkludert i utvalgte punkter).

For alle undersøkelsespunktene skal faglig god utførelse legges til grunn for vurderingen. Der arbeidet er utført med egeninnsats eller av en ufaglært, skal det opplyses om dette i beskrivelsen for den aktuelle bygningsdelen.

For uinnredete rom under terreng og på kaldt loft skal bygningsdelene [A.2.5.1](#), [A.2.5.2](#), [A.2.6.1](#) og [A.2.6.2](#) kun gjennomgås i den grad det er relevant. Dersom et rom omfattes av flere bygningsdeler (for eksempel våtrom på loft, spesialrom under terreng), skal krav til undersøkelser kontrolleres for begge bygningsdelene.

A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)

A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling

A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-2 Våtrom</p> <p>MERKNAD Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for veggene og himlingens overflater, er gjengitt her.</p>	
1.	<i>På veggene og himlingens overflater skal den bygningssakkyndige</i>	
1.a	<i>a. se etter riss og sprekker</i>	Dette gjelder på overflatene som helhet.
1.b	<i>b. se etter sprekker i fuger</i>	Se etter både riss og sprekker i fuger.
1.c	<i>c. undersøke skjøter og underkant av plater</i>	
1.d	<i>d. høre etter bom (hulrom) under fliser</i>	<p>Undersøk om det er flis med hul lyd eller bom.</p> <p>Det skal foretas stikkprøver på alle de ulike flatene.</p> <p>Merk at ulik konstruksjonsoppbygging kan gi hul lyd uten at dette trenger å være et avvik.</p>
1.e	<i>e. se etter forhold som kan indikere fuktskade for eksempel råte, muggvekst, fasthetsreduksjon, oppsprekking og fuktrevende insekter</i>	<p>Se etter fuktkjolder.</p> <p>Svertesopp, muggsopp, misfarging av mykfugger og svikt i vedheft i mykfugger kan skyldes manglende rengjøring og vedlikehold og er normalt ikke en indikasjon på skade.</p> <p>Se etter eventuell fuktskade/svelleskade på baderomsdør, vindu og skråhimling.</p>
1.f	<i>f. se etter spor etter skadedyr</i>	<p>Skadedyr og fuktrevende insekter skal rapporteres og tilstandsgradsettes samlet under A.2.15.</p> <p>Opplysninger om skadedyr og fuktrevende insekter skal anmerkes.</p> <p>Dersom forholdet har ført til skade på bygningsdelen, skal det i tillegg også inngå i tilstandsgradsetting på dette undersøkelsespunktet.</p>
1.g	<i>g. se om det er vindu eller dør i våtsone, og i så fall vurdere om materialet er egnet</i>	Vindu eller dør i våtsonen inngår i A.2.1.3 punkt 3.
1.h	<i>h. se om det er ventilør, og om de kan åpnes.</i>	Dette inngår i A.2.1.5 .
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
2.	Den bygningssakkyndige skal se etter om det er støvkondens og heksesot.	
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Flis med hul lyd, løse mykfugger og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — skader på overflate som riss, sprekker, fuktskade eller svelling; — områder med bom flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfugger; 		

(fortsettelse)

- det er overflatematerialer som ikke er fuktbestandige i områder der det kan forekomme direkte vannsøl, for eksempel ubehandlet gips og ubehandlet trebaserte bygningsplater;
- symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp, sopp, eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen*;
- støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.

* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.

TG 3:

- omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser, belegg, fuger (som ikke er mykfuger), oppsprekking, svelling og råte;
- konstaterete fuktskader;
- overflatekledning som har løsnet fra underlaget;
- konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst.

A.2.1.2 Overflater - Gulv

A.2.1.2 Overflater - Gulv		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-2 Våtrom MERKNAD Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for gulvets overflater, er gjengitt her.	
1.	<i>På gulvets overflate skal den bygningssakkyndige</i>	
1.a	<i>a. se etter riss og sprekker</i>	Dette gjelder på gulvet som helhet. Vurder om sprekker skyldes nedbøyning eller underdimensjonering.
1.b	<i>b. se etter sprekker i fuger</i>	Se etter både riss og sprekker i fuger.
1.c	<i>c. undersøke skjørter og underkant av plater</i>	Plater inngår i A.2.1.1 punkt 1.c.
1.d	<i>d. høre etter bom (hulrom) under fliser</i>	Undersøk om det er flis med hul lyd eller bom. Det skal foretas stikkprøver på alle de ulike flatene. Merk at ulik konstruksjonsoppbygging kan gi hul lyd uten at dette trenger å være et avvik.
1.e	<i>e. se etter spore etter råteskade, muggvekst og skadedyr</i>	Se etter forhold som kan indikere fuktiskader inkludert oppsprekking og fuktkrevende insekter. Svertesopp/muggsopp, misfarging og svikt i vedheft i mykfuger kan skyldes manglende rengjøring og vedlikehold og er normalt ikke en indikasjon på skade. Skadedyr og fuktkrevende insekter skal rapporteres og tilstandsgradsettes samlet under A.2.15 . Opplysninger om skadedyr og fuktkrevende insekter skal anmerkes. Der forholdet har ført til skade på bygningsdelen, skal det i tillegg også inngå i tilstandsgradsetting på dette undersøkelsespunktet.
1.f	<i>f. undersøke om det er tilfredsstillende fall til sluket ved hjelp av vater eller laser</i>	Det skal undersøkes om bruksvann ledes til sluk i dusjsonen. Merk at fallforhold skal undersøkes opp mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Selv om målinger viser at preaksepterte ytelsjer ikke er oppfylt, kan det likevel: <ul style="list-style-type: none">— foreligge en analyse fra byggeprosessen, i henhold til TEK17 § 2-2 [7];— være tilstrekkelig fall mot sluk dersom vannet ledes til sluket ved en funksjonsprøving. Funksjonsprøving kan benyttes for bruksvann i dusjsonen. Det skal utføres en stikkprøvekontroll av fallforhold i minst 2 retninger på resterende deler av gulvet. Motfall skal angis.

(fortsettelse)

		<p>En svanke (fordypning med avvik fra planhet) innenfor normale toleransegrenser (se for eksempel NS 3420-1 [26] klasse PB) er ikke nødvendigvis motfall.</p> <p>Stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke alle eventuelle feil.</p> <p>Kontroller om lekkasjenvann vil være synlig og kunne ledes til et sluk, slik at vann ikke kan renne ut av våtrommet.</p>
1.g	<i>g. se etter om badet har terskel, og se etter flekker og andre skader</i>	Vurdering av terskel og høydeforskjell inngår i A.2.1.3 .
1.h	<i>h. høre etter knirk (hvis gulvet er belagt med annet enn fliser)</i>	
1.i	<i>i. undersøke om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.</i>	Dette punktet rapporteres under A.2.1.3 punkt 2.
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
2.	Den bygningssakkyndige skal se etter setninger, nedbøyning eller skjevheter.	Rapporteres i undersøkelsespunkt A.2.11.1 .

Kriterier for tilstandsgrad**TG 0:** Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.**TG 1:** Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Flis med hul lyd, løse mykfuger, knirk i begrenset omfang, begrenset vannsøl i forbindelse med bruk av dusj/bad og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres.**TG 2:**

- skader på overflate som riss, sprekker, fuktskade eller svelling;
- områder med bom flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger;
- symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp, sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen*;
- indikasjon på underdimensjonering eller nedbøyning i bæresystemet, spesielt hvis det forekommer ujevnheter, helninger eller sprekker i overflater;
- fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående;
- motfall på deler av gulvet;
- fuktskade på overflaten;
- knirk i større deler av gulvet;
- symptom på setninger*.

* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.

TG 3:

- omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser, belegg, fuger (som ikke er mykfuger), oppsprekking, svelling og råte;
- konstaterte fuktskader;
- bruksvann ledes ikke til sluk;

(fortsettelse)

- lekkasjевann ledes ikke til sluk og renner ut av våtrommet;
- det er fysiske hindringer som medfører at lekkasjевann ikke ledes til sluket;
- konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst;
- setningsskader.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og veger

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og veger		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-2 Våtrom</p> <p>MERKNAD 1 Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for membranen, tettesjiktet og sluket, er gjengitt her.</p>	
1.	<i>I membranen, tettesjiktet og sluket i gulvet og på veggene skal den bygningssakkyndige</i>	
1.a	<p><i>a. undersøke sluk og rørgjennomføringer, herunder se om det er mansjett og klemring</i></p>	<p>Inkluderer:</p> <ul style="list-style-type: none"> — sluk og eventuell slukforhøyning; — alle gjennomføringer i tettesjiktet; — mansjetter og andre typer tetteformer. <p>Punktet inkluderer å:</p> <ul style="list-style-type: none"> — gjennomgå fremlagt dokumentasjon dersom disse delene er skjult, se tabell 1 og A.2.1.9.1; — undersøke om det er symptomer på manglende vanntetting eller feil ved vanntetting mellom tettesjiktet og sluket. Mange sluk har ikke klemring eller en synlig klemring. Det finnes sluk med klemring der membranen ikke vises. Det er ikke krav om tilkomst til skruene eller synlige skruer på klemringen. <p>EKSEMPEL Rørledninger eller el-installasjoner gjennom vanntett sjikt uten dokumentert tetteløsning.</p>
1.b	<i>b. undersøke om det er mulig å gjøre rent</i>	<p>Gjelder sluk og vannlås.</p> <p>Undersøk om det er mulig å løfte ut vannlåsen for å rengjøre denne, eller om vannlåsen er ment å rengjøres på stedet.</p>
1.c	<i>c. undersøke membranens alder</i>	<p>Vurder når det vanntette sjiktet ble etablert. Alderen er byggeåret for våtrommet eller da tettesjiktet sist ble fornyet. Dersom det ikke finnes klare holdepunkter for at det vanntette sjiktet er skiftet etter at våtrommet ble laget, skal alderen på det opprinnelige våtrommet legges til grunn som alder på tettesjiktet.</p> <p>Usikker fremtidig funksjon på det vanntette sjiktet skal vurderes i henhold til tabell C.1 og tabell C.2 som grunnlag for fastsetting av tilstandsgraden.</p> <p>Når usikker fremtidig funksjon er eldre enn kriteriene i tabellen, indikerer det at eier bør undersøke tilstanden nærmere og kartlegge om det er behov for tiltak. Nærmere undersøkelser kan være registreringer på nivå 2 eller nivå 3, se tillegg C.</p>
1.d	<i>d. se etter tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt og utettheter, og angi risiko i tilfeller der utførelse er faglig god utførelse.</i>	Dette dokumentet legger til grunn at <i>fagmessig</i> skadelig fukt og utettheter, og angi risiko i tilfeller der utførelse er faglig god utførelse.

(fortsettelse)

	<i>en forsvarlig vurdering ikke er mulig på grunn av at arbeidet ikke er fagmessig utført.</i>	Kontroller at alle overganger gulv/vegg er utført på korrekt måte. Gjennomgå fremlagt dokumentasjon dersom disse delene er skjult.
2.	<p><i>På gulvets overflate skal den bygningssakkyndige (i.) undersøke om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.</i></p> <p>MERKNAD 2 Hentet fra A.2.1.2 punkt 1.i.</p>	<p>Gjelder også ved rørgjennomføring og døråpning.</p> <p>Kravet til høydeforskjell er minst 25 mm (i henhold til TEK17, §13-15 annet ledd bokstav d [7]). Alternativt skal det foreligge en analyse.</p> <p>Lekkasjeoppere (f.eks. terskel, listverk eller andre vannstoppetiltak) er ikke en del av det vanntette sjiktet for gulvet. Det finnes løsninger som kan inngå i det vanntette sjiktet, og disse skal i så fall dokumenteres i henhold til A.2.1.9.</p>
3.	<p><i>På veggene og himlingens overflater skal den bygningssakkyndige (g.) se om det er vindu eller dør i våtsone, og i så fall vurdere om materialet er egnet</i></p> <p>MERKNAD 3 Hentet fra A.2.1.1 punkt 1.g.</p>	<p>Inkluderer skrähimling i våtsone og om vanntett sjikt (membran) sikrer at vann ledes til sluk og ikke kan renne inn i konstruksjonen.</p> <p>MERKNAD 4 Se detaljer om utførelse og fuktsikring i Byggforskerien Byggdetaljer og <u>Byggebransjens våtromsnorm (BVN)</u>. Angående sikring av dør og vindu, se BVN 32.660 <i>Fuktsikring av dører og vinduer i våtrrom</i> [27] og Byggforskerien Byggdetaljer 543.506 <i>Våtromsvegger med fliskledning</i> [28].</p> <p>MERKNAD 5 <u>Byggebransjens våtromsnorm (BVN)</u> og Byggforskerien beskriver at skrähimling skal behandles som veger opp til 2,4 meter eller til himling. Se BVN 34.010 <i>Våte og tørre soner i baderom og andre våtrrom. Valg av membran og ferdig overflate</i> [29] og andre våtrrom i tillegg til Byggforskerien Byggdetaljer 527.204 <i>Bad andre våtrom</i> [30].</p> <p>Undersøkelse av fuktskade på vindu, dør og skrähimling inngår i A.2.1.1 punkt 1.e.</p>
	Standardens tilleggsbestemmelser:	
4.	Den bygningssakkyndige skal benytte fuktindikator for å undersøke om det kan foreligge skadelig fukt.	<p>MERKNAD 6 Byggforskerien Byggdetaljer 474.531 [13] og 474.533 [14] angir prinsipper for bruk av fuktårere og fuktindikator. Disse anvisningene inneholder også henvisninger til andre dokumenter.</p>
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller symptomer på skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon. (Skal begrunnes); — sluket har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. (ovenstående utstyr som for eksempel dusjkabinett eller badekar eller manglende rengjøring); — sluket har begrenset tilgjengelighet for periodisk rengjøring; — mangelfull/feil utførelse av gjennomføringer og fare for fukt inn i konstruksjonen i våt sone; — symptomer på fukt i konstruksjonen, evt. punktskader ved gjennomføringer i våt sone; 		

(fortsettelse)

- det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning;
- vindu/dør/skråhimling i våtsone har uegnede materialer eller uegnet vanntett sjikt;
- manglende drenering fra innebygd systerne;
- manglende fuktsikring av innebygd systerne;
- vanntett sjikt som har usikker fremtidig funksjon i henhold til [tabell C.1](#) eller [tabell C.2](#), men ingen registrerte symptomer på skader. Angi alder på vanntett sjikt;
- det er ingen informasjon og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.*

* Det anbefales ytterligere undersøkelser, se [punkt C.2](#) og forslag til nivå 2 og nivå 3 analyser.

TG 3:

- vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. (Skal begrunnes);
- manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk;
- vanntett sjikt er ikke til stede;
- sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold eller inspeksjon;
- konstatert fukt i konstruksjonen, evt. punktskader ved gjennomføringer i våt sone;
- fuktskade på vindu/dør/skråhimling i våtsone;
- erfaringsbasert funksjonstid for vanntett sjikt (se [tabell C.1](#)) er oppbrukt. Angi alder på vanntett sjikt;
- det er registrert utettheter;
- symptomer på skader på bakenforliggende konstruksjon;
- negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp eller oppkant av vanntett sjikt.

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-2 Våtrom</p> <p>MERKNAD 1 Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for avløp og vannrør, er gjengitt her.</p>	<p>Alle relevante undersøkelsespunkter i henhold til A.2.13.1 og A.2.13.2 skal undersøkes.</p> <p>Varmtvannsbereder inngår i A.2.13.3.</p>
1.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal undersøke avløp og vannrør.</i></p>	<p>Gjelder også sluk/vannlås.</p> <p>Hvis vann- og avløpsrørene er synlige, skal materialet, sammenkoblingspunktene og eventuell kondensering undersøkes. Undersøk om det finnes feil eller er symptomer på lekkasjer fra synlige rørskjøter og rørledninger.</p> <p>MERKNAD 2 Krav til vann og avløp er angitt i kommunale bestemmelser, for eksempel Tekniske bestemmelser - Standard abonnementsvilkår for vann og avløp [31].</p>
2.	<p><i>Vannstanden i sluket skal vurderes ved tapping av tilknyttet utstyr.</i></p>	
3.	<p><i>Avrenning skal undersøkes ved åpen vannkran i servant eller dusj, og vannmengde og trykk vurderes mens kranene er åpne.</i></p>	<p>Ved dårlig avrenning (avløp) skal det vurderes om sluket er renset, før tilstandsgraden (TG) fastsettes.</p> <p>Vurder vannmengden (uten målinger) mens flere kraner er åpne samtidig.</p>
4.	<p><i>Hvis det finnes skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse, skal eventuelle symptomer på nabokonstruksjoner og alder vurderes.</i></p>	<p>For aldersvurdering, se punkt C.5.</p> <p>Rør-i-rør-system og fordelerkap inngår i A.2.13.1.</p>
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Vannmengde OK. God avrenning ved åpne kraner, både i dusj og servant.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — redusert vannmengde; — redusert avrenning; — usikker fremtidig funksjon i henhold til punkt C.5; — tydelige trykkslag. 		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — nesten ikke vannmengde; — nesten ikke avrenning; — tydelige symptomer på lekkasjer; — behov for akutte tiltak; — våtrommet har ikke sluk. 		

A.2.1.5 Ventilasjon

A.2.1.5 Ventilasjon		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-2 Våtrom</p> <p>MERKNAD 1 Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft, er gjengitt her.</p>	
1.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal ved hjelp av et papirark eller en røykampulle undersøke avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom.</i></p>	<p>Bruk et lett papirark/tørkerullark eller en røykampulle for å undersøke mangelfull avtrekk. Ta hensyn til at det er varierende avtrekk i anlegg med oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon), og kontroller at ventiler i fasade og overstrømningsventiler er åpne. Vinduer og dører skal være lukket ved prøving.</p>
2.	<p><i>På veggene og himlingens overflater skal den bygningssakkyndige (h.) se om det er ventiler, og om de kan åpnes.</i></p> <p>MERKNAD 2 Hentet fra A.2.1.1 punkt 1.h.</p>	<p>Se også undersøkelsespunkt A.2.12.1 (tilluft) og A.2.12.2 (avtrekk) som helhet, og vurder om disse er relevante for det aktuelle våtrommet. Avvik skal ikke dobbeltføres.</p>
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
3.	Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er mulighet for økt ventilasjon (forsering) i våtrommet, eller om våtrommet har vindu.	
4.	<p>For flermannsboliger med oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) som er tilkoblet felles avtrekkskanal/sjakt/pipe:</p> <ul style="list-style-type: none"> — dersom avtrekkspunktet er flyttet i forhold til den opprinnelige plasseringen, skal den bygningssakkyndige undersøke hvordan det er koblet til det originale avtrekkspunktet; — vurder om kanaler medfører at det er like god avtrekksfunksjon etter flytting. 	<p>Eksempler på flytting er tilfeller der det er laget nedsenket himling.</p>
5.	For flermannsboliger med oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) som er tilkoblet felles avtrekkskanal/sjakt/pipe skal den bygningssakkyndige undersøke om det er ettermontert avtrekksvifter.	
Kriterier for tilstandsgard		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Mekanisk avtrekksventilasjon og overstrømning (tilluft).		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — manglende overstrømning (tilluft); — luftmengde vurdert å være for liten; — kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon); — tilleggsfunksjon for forsert ventilasjon ved balansert ventilasjon virker ikke og det er heller ikke vindu i våtrommet som lar seg åpne; 		

(fortsettelse)

- det er montert avtrekksvifter i boligen der dette er tilkoblet felles oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) (avtrekkskanal/sjakt/pipe) uten godkjenning av boligselskapet;
- styrt ventilasjonsvifte som er koblet til et oppdriftsventilasjonsanlegg (naturlig ventilasjonsanlegg);
- bruk av lett papirark/tørkerullark eller røykampulle indikerer mangefull ventilasjon.

TG 3: Ingen eller utilstrekkelig ventilasjon.

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-2 Våtrom</p> <p>MERKNAD 1 Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for sanitærutstyr, er gjengitt her.</p>	
1.	<i>På sanitærutstyret skal den bygningssakkyndige se etter riss, sprekker, svelling, skjolder og merker fra avdrypp.</i>	
2.	<i>Hvis det er kondens på sisternen, skal flottøren undersøkes.</i>	Skal undersøkes uten demontering. Undersøk om det fortsatt fylles på vann kontinuerlig etter at flottøren skal ha stengt.
3.	<i>Hvis toalettet har innebygget susterne, skal det ses om det er spalte eller inspeksjonsmulighet, og etterspørres dokumentasjon.</i>	<p>Dette dokumentet legger til grunn at en spalte er en fysisk åpning for å synliggjøre en eventuell lekkasje. Undersøk om sisternen ligger innenfor tettesjiktet. Gjennomgå fremlagt dokumentasjon dersom denne delen er skjult.</p> <p>MERKNAD 2 Det finnes susterne med poseløsning (sealingbag) rundt sisternen som har Teknisk Godkjenning, og som ivaretar kravene i TEK17 [7] for sikring mot fuktinntrengning fra lekkasje fra installasjonen.</p>
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	Den bygningssakkyndige skal	
4.	<ul style="list-style-type: none"> — undersøke om sisternen er lett utskiftbar. 	<p>Med lett utskiftbart sanitæranlegg forstås at:</p> <ul style="list-style-type: none"> — utskifting ikke fører til brudd på tettesjiktet, inngrep i bærende konstruksjon eller demontering av innredning/teknisk installasjon; — sjaktvegger, innkassinger og nedsenkede himlinger skal kunne åpnes/rives for utskifting av vanninstallasjonen, dersom eneste tilkomst til vanninstallasjonen er via inspekjonssluke; — sjaktvegger skal ikke være betong-/murvegg eller annen form for bærende konstruksjon. Sjaktvegger, innkassinger og nedsenkete himling skal ikke være en del av tettesjiktet i våsonen; — det skal ikke være nødvendig å demontere faste installasjoner som ventilasjonsaggregater, varmtvannsberedere, kjøkkeninnredning eller annen fast innredning for å komme til vanninstallasjonen.
5.	<ul style="list-style-type: none"> — undersøke om det er avstengningsventil på vanntilførsel til toalettet. 	
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Ny installasjon (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Stedvis avflassing på innredning.		

(fortsettelse)

TG 2:

- sisternen er ikke sikret av tettesjiktet (ligger på feil side av tettesjiktet) for våtrommet;
- manglende dokumentasjon på tettesjikt for innbygget systerne som angitt i [A.2.1.9.1](#) TG 0;
- ingen synliggjøring av lekkasjевann ved innebygget sisterne;
- ikke lett utskiftbart sanitærutstyr;
- lekkasje fra sisterne til klosettskål;
- riss eller avskalling i sanitærutstyr;
- skade og svelling på innredning;
- manglende avstengningsventil for toalett.

TG 3:

- sprekk i sanitærutstyr;
- ødelagt innredning;
- lekkasje eller funksjonssvikt som tilsier umiddelbare tiltak.

A.2.1.7 Innfelt eller gjennomgående installasjoner mot kald sone, for eksempel ventilasjonskanaler, innfelt downlights, høyttalere og lignende

A.2.1.7 Innfelt eller gjennomgående installasjoner mot kald sone, for eksempel ventilasjonskanaler, innfelt downlights, høyttalere og lignende		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-2 Våtrom</p> <p>MERKNAD Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for punktering av diffusjonssperre, er gjengitt her.</p>	
1.	<p><i>Der det er mulig uten å demontere bygningsdeler, skal den bygningssakkyndige undersøke eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelt downlights, høyttalere og lignende.</i></p>	<p>Kald sone kan være både veggger og himling/innertak.</p> <p>Der det er tilgang til gjennomføringer i åpent loft eller kneloft, skal det undersøkes om diffusjonssperren er brutt og om det er symptomer på fuktproblemer (kondens, fuktskjolder eller svertesopp/muggsopp).</p> <p>Det skal foretas stikkprøver av gjennomføringer.</p> <p>For dokumentasjon på diffusjonstetting, se A.2.1.9.2.</p>
2.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal også se etter merker etter varmgang og misfarging av armatur.</i></p>	<p>Se etter skader.</p> <p>Opplysninger om avvik skal anmerkes her og rapporteres samlet i tillegg B. Der det er skade på bygningsdelen, skal dette også angis her.</p>
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nye installasjoner (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Ingen symptomer i kald sone.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — mangel på dampsperre eller konstatert brudd på dampsperre mot kald sone; — begrensede symptomer på fuktskjolder, kondens eller svertesopp/muggsopp i kald sone. 		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — mangel på dampsperre eller konstatert brudd på dampsperre mot kald sone med omfattende fuktskjolder, kondens, svertesopp/muggsopp eller fuktskader i kald sone; — innfelt eller gjennomgående utstyr med synlige fuktmerker eller merker etter varmgang. 		

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-2 Våtrom</p> <p>MERKNAD 1 Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for undersøkelse av fuktskade, er gjengitt her.</p>	
1.	<p><i>For å undersøke om våtrommet har en fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandard for fuktsikker bygning, skal den bygningssakkyndige bore et hull på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.</i></p>	<p>Avklar med eier om hulltaking tillates. Dersom rapporten ikke oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova [1] fordi eier ikke aksepterer at det bores et hull på 73 mm, har eier et utvidet ansvar. Den bygningssakkyndige skal informere eier om dette, inkludert hvilke konsekvenser det har.</p> <p>Dersom det allerede finnes et inspeksjonshull på egnet sted, kan dette benyttes.</p>
2.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.</i></p>	<p>Dette dokumentet legger til grunn at fukt måling betyr</p> <ul style="list-style-type: none"> — måling av absolutt fuktinnhold i rent trevirke, eller — luftfuktighetsmåling i hulrom dersom det ikke er rent trevirke i konstruksjonen i et tilleggende fakk. Husk akklimatisering og oppgi lufttemperatur ved måling.
3.	<p><i>Hullet skal tas på et minst mulig synlig sted i et område der det erfaringmessig forekommer skader, slik som i våtsonen eller ved bunnsvill i vegg. Hullet skal plomberes forsvarlig.</i></p>	<p>Erfaringsmessig er det mest fuktutsatte området på baksiden av dusjblanede batteriet ved bunnsvillen eller i bruksvannsonen.</p> <p>Husk at hele gulvet med oppbrett også er en våtsonen. Hvis det ikke er mulig å bore et hull bak det mest fuktutsatte området, skal det likevel bores et hull et annet sted bak våtsonen. Hullet skal bores tettest mulig opp mot bruksvannssonnen.</p>
4.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal opplyse om og vurdere måleresultater og observasjoner.</i></p>	<p>Det skal opplyses om målepunktets plassering i konstruksjonen, måleresultatet (konkrete verdier) og observasjoner inklusive konstruksjonsoppbygging og materialvalg. Alle faktorer skal vurderes samlet.</p>
5.	<p><i>Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.</i></p>	
6.	<p><i>Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renoveret og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.</i></p>	<p>Dette dokumentet legger til grunn at våtromssertifikat betyr at det er oppført, rehabiliteret (renovert) og utført i henhold til <u>Byggebransjens våtromsnorm</u> (BVN) av en håndverker som er sertifisert etter den.</p>
7.	<p><i>Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte.</i></p>	

(fortsettelse)

8.	<i>Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fukt kontrolleres med egnet fukt måleverktøy.</i>	Våtrommet skal i stedet fukt kontrolleres med en av følgende metoder: <ul style="list-style-type: none"> — fukt måling med hammerelektrode eller andre isolerte forlengerelektroder i bunnsvill; — relativ luftfuktighetsmåling i hulrom i vegg; — fuktsøk med fuktindikator dersom ingen av de andre metodene lar seg gjennomføre (i våtrommet eller i tilstøtende rom); — eventuelle øvrige metoder som er egnet til å måle fukt i våtrommet.
9.	<i>Den bygningssakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.</i>	MERKNAD 2 Prinsipper for bruk av fukt målere og fuktindikator er angitt i Byggforskeren Byggdetaljer 474.531 [13] og 474.533 [14]. Disse anvisningene inneholder henvisninger til andre dokumenter.

Kriterier for tilstandsgrad**TG 0:** Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen konstaterete fuktskader.**TG 1:** Som TG 0, men eldre enn 5 år.**TG 2:**

- påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader;
- påvist forhøyet fuktnivå med risiko for skade, men ikke konstatert fuktskader;
- avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

TG 3: Konstaterete fuktskader i konstruksjon eller tilstøtende rom.**TGIU:**

- hulltaking er ikke utført og årsak oppgis*;
- hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område)*.

* Det skal da opplyses om skaderisiko og hvilke andre observasjoner og undersøkelser som er gjort.

A.2.1.9 Dokumentasjon for våtrom

A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt

A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
1.	Den bygningssakkyndige skal gjennomgå fremlagt dokumentasjon for vanntett sjikt, diffusjonstetting og tekniske og elektriske anlegg i våtrom.	
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Følgende dokumentasjon skal foreligge:		
For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll:		
<ul style="list-style-type: none"> — Alternativ 1: Ferdigattest. 		
For våtrom forøvrig skal ett av følgende alternativer (2, 3 og 4) være oppfylt for dokumentasjon for å få TG 0:		
<ul style="list-style-type: none"> — Alternativ 2: Dokumentasjon i henhold til bransjenorm som for eksempel <u>Byggebransjens våtromsnorm (BVN)</u> eller tilsvarende. 		
<ul style="list-style-type: none"> — Alternativ 3: Dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt som for eksempel BVN 53.010 [32] eller tilsvarende i form av en rapport og foto med identifikasjon (hvor i boligen, seksjonsnummer, leilighetsnummer) av følgende skjulte detaljer for tettesjikten: <ul style="list-style-type: none"> — utførelse av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk; — ved dørterskel; — overgang gulv/vegg/hjørner. 		
<ul style="list-style-type: none"> — Alternativ 4: Informasjon om anvendt vanntett sjikt og skriftlig bekreftelse fra utførende med foto med identifikasjon (hvor i boligen, seksjonsnummer, leilighetsnummer) av følgende skjulte detaljer for tettesjikten: <ul style="list-style-type: none"> — utførelse av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk; — ved dørterskel; — overgang gulv/vegg/hjørner. 		
I tillegg skal det fremlegges monteringsanvisninger og godkjenningsdokument (ETA* eller TG*).		
* ETA= European Technical Assessment, TG= SINTEF Teknisk Godkjenning.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — ikke dokumentert utførelse; — dokumentasjonen tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0. 		
TG 3: (TG 3 brukes ikke).		

A.2.1.9.2 Dokumentasjon av diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone, for eksempel innfelte downlights, vann- og avløpsrør, ventilasjonskanaler, høyttalere og lignende

A.2.1.9.2 Dokumentasjon av diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone, for eksempel innfelte downlights, vann- og avløpsrør, ventilasjonskanaler, høyttalere og lignende

Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
1.	Den bygningssakkyndige skal gjennomgå fremlagt dokumentasjon for diffusjonstetting.	<p>For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll (utført etter 2013) er ferdigattest en godkjent løsning.</p> <p>For alle øvrige våtrom skal det foreligge dokumentasjon på at</p> <ul style="list-style-type: none"> — diffusjonssperren ikke er punktert, for eksempel med foto av utførelse av gjennomføringer, eller at — innfelt eller gjennomgående utstyr er utført med diffusjonstett utførelse, for eksempel i form av produktdokumentasjon.

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: For å få TG 0 skal det foreligge dokumentasjon på at diffusjonssperren ikke er punktert mot kald sone ved:

- ferdigattest på søknadspliktige arbeider med krav om uavhengig kontroll (utført etter 2013);
- innfelt eller gjennomgående utstyr med dokumentert diffusjonstett utførelse (montert etter ferdigstillelse av nybygg eller tilbygg) for øvrige våtrom.

TG 1: TG 1 brukes ikke.

TG 2: Dokumentasjonen tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0.

TG 3: TG 3 brukes ikke.

A.2.2 Kjøkken

A.2.2.1 Overflater – Vegger og himling

A.2.2.1 Overflater – Vegger og himling		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	Den bygningssakkyndige skal	
1.	— se etter skader, riss og sprekker.	
2.	— høre etter bom og hul lyd under fliser. Det skal foretas stikkprøver på alle de ulike flatene.	Merk at ulik konstruksjonsoppbygging kan gi hul lyd uten at dette trenger å være et avvik.
3.	— se etter om det er fuktskjolder (kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen).	
4.	— se etter om det er støvkondens, heksesot eller svertesopp/muggsopp (spesielt ved lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet).	

Kriterier for tilstandgrad

TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Flis med hul lyd, løse mykfuger og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres.

TG 2:

- skader på overflate som riss, sprekker, fuktskade eller svelling;
- områder med bom flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger;
- det er overflatematerialer som ikke er fuktbestandige i områder der det kan forekomme direkte vannsøl, for eksempel ubehandlet gips og ubehandlet trebaserte bygningsplater;
- symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen*;
- støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.

* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.

TG 3:

- omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser, belegg, fuger (som ikke er mykfuger), oppsprekking, svelling og råte;
- overflatekledning som har løsnet fra underlaget;
- fuktskadet bakenforliggende konstruksjon;
- konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst.

A.2.2.2 Overflater - Gulv

A.2.2.2 Overflater - Gulv		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-3 Kjøkken</p> <p>MERKNAD Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for gulvet, er gjengitt her.</p>	
1.	<p><i>På kjøkkenet skal den bygningssakkyndige se etter om gulvet har skader eller fuktskjolder.</i></p>	<p>Se etter riss og sprekker.</p> <p>Se etter om det er brukt fuktbestandige materialer. Gjelder for boliger oppført etter at TEK10 [22] trådte i kraft.</p> <p>Hør etter bom og hul lyd under fliser. Det skal foretas stikkprøver på alle de ulike flatene. Merk at ulik konstruksjonsoppbygging kan gi hul lyd uten at dette trenger å være et avvik.</p>
2.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal høre etter om det er knirk.</i></p>	
3.	<p><i>Ved hjelp av fuktoverflateindikator skal det ses etter tegn på skadelig fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder og andre vanninstallasjoner.</i></p>	<p>Dersom det ikke er undersøkt under kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder, oppvaskkum eller andre vanninstallasjoner, skal den bygningssakkyndige opplyse om dette.</p> <p>Se etter svertesopp/muggsopp.</p> <p>Se om det er spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Skadedyr og fuktkrevende insekter skal rapporteres og tilstandsgradsettes samlet under A.2.15. Opplysninger om skadedyr og fuktkrevende insekter skal anmerkes. Der forholdet har ført til skade på bygningsdelen, skal det i tillegg også inngå i tilstandsgradsetting på dette undersøkelsespunktet.</p>
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
4.	<p>Den bygningssakkyndige skal se etter setninger, nedbøyning eller skjevheter.</p>	Rapporteres i undersøkelsespunkt A.2.11.1.
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Flis med hul lyd, løse mykfuger, knirk i begrenset omfang og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — skader på overflate som riss, sprekker, fuktskade eller svelling; — områder med bom flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger; — det er overflatematerialer som ikke tåler begrenset fuktpåkjenning over kortere tid i områder der det kan forekomme vannsøl, for eksempel ubehandlet trebaserte materialer, laminat. (For boliger oppført fra og med TEK10 [22] er dette et krav); — symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp, sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen*; — fuktskade på overflaten; — knirk i større deler av gulvet; 		

(fortsettelse)

- symptom på setninger*.

* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.

TG 3:

- omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser, belegg, fuger (som ikke er mykfuger), oppsprekking, svelling og råte;
- fuktskadet bakenforliggende konstruksjon;
- konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst;
- setningsskader.

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-3 Kjøkken</p> <p>MERKNAD 1 Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for avløp og vannrør, er gjengitt her.</p>	Alle relevante undersøkelsespunkter i henhold til A.2.13.1 og A.2.13.2 skal undersøkes.
1.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal undersøke avløp og vannrør.</i></p>	<p>Punktet omfatter synlige vann- og avløpsledninger til kjøkken inkludert vanntilknyttet utstyr, vannkraner, armaturer og innredning.</p> <p>Undersøk om det er lekkasjer fra synlige vann- og avløpsledninger.</p> <p>Undersøk materiale, sammenkoblingspunkter og eventuell kondensering.</p> <p>For boliger oppført etter at TEK10 [22] trådte i kraft: Undersøk om det er installert fuktfølere med vannstoppventil på utsatte steder uten avrenning til sluk (for eksempel oppvaskmaskin, kjøleskap, isbitmaskin, kaffemaskin og annet vanntilknyttet utstyr).</p> <p>Undersøk om det er lukt fra avløppssystemet.</p> <p>Undersøk om eventuelle sluk eller vannlåser er tilgjengelige for rensing.</p> <p>For vurdering av varmtvannsberederen/benkeberederen (A.2.2.7), se A.2.13.3.</p> <p>MERKNAD 2 Krav til vann og avløp er angitt i kommunale bestemmelser, for eksempel Tekniske bestemmelser - Standard abonnementsvilkår for vann og avløp [31].</p>
2.	<p><i>Avrenning skal undersøkes ved åpen vannkran og vannmengde, og trykk vurderes mens kranene er åpne.</i></p>	<p>Gjelder synlige vann- og avløpsledninger.</p> <p>Undersøk vannmengde og trykk mens kranene er åpne.</p>
3.	<p><i>Hvis det finnes skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse, skal eventuelle symptomer på nabokonstruksjoner og alder vurderes.</i></p>	For aldersvurdering, se punkt C.5 .
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Vannmengde OK. God avrenning ved åpne kraner.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Fuktfoeler med vannstoppventil er ikke montert eller feil montert der det ikke har vært krav ved monteringen det vil si før TEK10 [22] .		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — fuktfoeler med vannstoppventil er ikke montert eller feil montert på anlegg fra og med TEK10 [22]; — usikker fremtidig funksjon i henhold til punkt C.5; — redusert vannmengde*; — redusert avrenning*; 		

(fortsettelse)

- tydelige trykkslag*;
- kondensering på vannrør;
- lukt fra avløpssystemet*.

*Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.

TG 3:

- sprekk i sanitærutstyr;
- lekkasje eller funksjonssvikt som tilsier umiddelbare tiltak.

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	Den bygningssakkynlige skal	
1.	— undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsrt avtrekk ved matlaging. Avtrekket undersøkes ved hjelp av et papirark eller en røykampulle.	Ventilasjon av boligen som helhet, dekkes av A.2.12 .
2.	— undersøke om det er monert komfyrvakt, slik det kreves for kjøkkenelektrinstallasjoner fra 2010-07-01 i henhold til NEK 400 [24] .	Rapporteres som branntekniske forhold etter 12.7, tabell 3 .
3.	— undersøke avstanden mellom gassblusset og avtrekkshetten og mellom gassblusset og veggen.	Tilstandsvurdering av selve gassinstallasjonen inngår ikke i analysen. Det bør anbefales at en person med kompetanse på gassinstallasjon gjennomfører en kontroll.

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.

TG 2: Ikke tilfredsstillende forsrt avtrekk.

TG 3:

- manglende eller defekt avtrekk;
- avstand mellom gassbluss og avtrekkshette er mindre enn 65 cm.

A.2.2.5 Innfelt eller gjennomgående installasjoner mot kald sone, for eksempel ventilasjonskanaler, innfelt downlights, høyttalere og lignende

A.2.2.5 Innfelt eller gjennomgående installasjoner mot kald sone, for eksempel ventilasjonskanaler, innfelt downlights, høyttalere og lignende		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
1.	<p>Der det er mulig uten å demontere bygningsdeler, skal den bygningssakkyndige undersøke eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelt downlights, høyttalere og lignende.</p> <p>Der det er tilgang til gjennomføringer i åpent loft eller kneloft, skal det undersøkes om diffusjonssperren er brutt og om det er symptomer på fuktproblemer (kondens, fuktskjolder eller svertesopp/muggsopp).</p> <p>Det skal foretas stikkprøver av gjennomføringer.</p>	<p>Kald sone kan være både veggger og himling/innertak.</p> <p>For dokumentasjon på diffusjonstetting, se A.2.1.9.2.</p>
2.	Den bygningssakkyndige skal også se etter merker etter varmgang og misfarging av armatur, og se etter skader.	Opplysninger om avvik skal anmerkes her og rapporteres samlet i tillegg B . Der det er skade på bygningsdelen, skal dette også angis her.
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nye installasjoner (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — mangel på dampsperre eller konstatert brudd på dampsperre mot kald sone; — begrensede symptomer på fuktskjolder, kondens eller svertesopp/muggsopp i kald sone. 		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — mangel på dampsperre eller konstatert brudd på dampsperre mot kald sone med omfattende fuktskjolder, kondens, svertesopp/muggsopp eller fuktskader i kald sone; — innfelt eller gjennomgående utstyr med synlige fuktmerker eller merker etter varmgang. 		

A.2.2.6 Innredning

A.2.2.6 Innredning		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
1.	Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.	
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.		
TG 2: Skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder på innredning.		
TG 3: Omfattende skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder på innredning.		

A.2.2.7 Benkebereder – For undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad

A.2.2.7 Benkebereder – For undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad, se [A.2.13.3](#)

A.2.3 Toalettrom

A.2.3.1 Overflater – Vegger og himling

A.2.3.1 Overflater – Vegger og himling		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	Den bygningssakkyndige skal	
1.	— se etter skader, riss og sprekker.	
2.	— høre etter bom og hul lyd under fliser. Det skal foretas stikkprøver på alle de ulike flatene.	Merk at ulik konstruksjonsoppbygging kan gi hul lyd uten at dette trenger å være et avvik.
3.	— se etter om det er fuktskjolder (kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen).	
4.	— se etter om det er støvkondens, heksesot eller svertesopp/muggsopp (spesielt ved lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet).	
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Flis med hul lyd, løse mykfuger og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — skader på overflate som riss, sprekker, fuktskade eller svelling; — områder med bom flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger; — det er overflatematerialer som ikke er fuktbestandige i områder der det kan forekomme direkte vannsøl, for eksempel ubehandlet gips og ubehandlet trebaserte bygningsplater; — symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen*; — støvkondens og heksesot/kjemisk sverting. 		
* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser, belegg, fuger (som ikke er mykfuger), oppsprekking, svelling og råte; — overflatekledning som har løsnet fra underlaget; — fuktskadet bakenforliggende konstruksjon; — konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst. 		

A.2.3.2 Overflater – Gulv

A.2.3.2 Overflater – Gulv		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	Den bygningssakkyndige skal	
1.	— se etter om gulvet har skader eller fuktskjolder.	
2.	— høre etter om det er knirk.	
3.	— ved hjelp av fuktovflateindikator skal det ses etter tegn på skadelig fukt under susterne og servant. Vurdere fuktindikasjon (overflatemåler) på gulvet under sisternen og servanten.	
4.	— se etter riss og sprekker.	
5.	— høre etter bom og hul lyd under fliser. Det skal foretas stikkprøver på alle de ulike flatene.	Merk at ulik konstruksjonsoppbygging kan gi hul lyd uten at dette trenger å være et avvik.
6.	— se om det er svertesopp/muggsopp.	
7.	— se om det er spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr).	Skadedyr og fuktkrevende insekter skal rapporteres og tilstandsgradsettes samlet under A.2.15 . Opplysninger om skadedyr og fuktkrevende insekter skal anmerkes. Dersom forholdet har ført til skade på bygningsdelen, skal det tillegg også inngå i tilstandsgradsetting på dette undersøkelsespunktet.
8.	— se etter setninger.	For nedbøyning eller skjevheter, se A.2.11.1 .

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Flis med hul lyd, løse mykfuger, knirk i begrenset omfang og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres.

TG 2:

- skader på overflate som riss, sprekker, fuktskade eller svelling;
- områder med bom flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger;
- symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp, sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen*;
- det er overflatematerialer som ikke tåler begrenset fuktpåkjenning over kortere tid i områder der det kan forekomme vannsøl, for eksempel ubehandlet trebaserte materialer, laminat. (For boliger oppført fra og med TEK10 [\[22\]](#) er dette et krav);
- fuktskade på overflaten;
- knirk i større deler av gulvet;
- symptom på setninger*.

* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.

TG 3:

- omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser, belegg, fuger (som ikke er mykfuger), oppsprekking, svelling og råte;
- fuktskadet bakenforliggende konstruksjon;

(fortsettelse)

- konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst;
- setningsskader.

A.2.3.3 Ventilasjon

A.2.3.3 Ventilasjon – Se [A.2.12.2](#)

A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-4 Innvendige vann- og avløpsrør	Alle relevante undersøkelsespunkter i henhold til A.2.13.1 og A.2.13.2 skal undersøkes.
1.	<i>Hvis vannrørene er synlige og tilgjengelige, skal den bygningssakkyndige undersøke materiale og sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon.</i>	<p>Vann- og avløpsledninger i toalettrom skal undersøkes.</p> <p>Undersøk om det finnes feil eller er symptomer på lekkasjer fra synlige rørskjøter og rørledninger.</p> <p>Undersøk om det er avstengningsventil på vanntilførsel til toalett.</p> <p>MERKNAD 1 Krav til vann og avløp er angitt i kommunale bestemmelser, for eksempel Tekniske bestemmelser - Standard abonnementsvilkår for vann og avløp [31].</p> <p>Rør-i-rør-system og fordelerskap inngår i A.2.13.1.</p>
2.	<i>Hvis avløpsrørene er synlige og tilgjengelige, skal den bygningssakkyndige undersøke materiale og sammenkoblingspunkter.</i>	<p>Vann- og avløpsledninger i toalettrom skal undersøkes.</p> <p>Undersøk om det finnes feil eller er symptomer på lekkasjer fra synlige rørskjøter og rørledninger.</p> <p>Rør-i-rør-system og fordelerskap inngår i A.2.13.1.</p>
	§ 2-2 Våtrom MERKNAD 2 Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder undersøkelse av avrenning, er gjengitt her.	
3.	<i>Avrenning skal undersøkes ved åpen vannkran i servant eller dusj, og vannmengde og trykk vurderes mens kranene er åpne.</i>	Avrenning skal undersøkes ved åpen vannkran i servant, og vannmengde og trykk skal vurderes.
	§ 2-2 Våtrom MERKNAD 3 Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder undersøkelse av sanitærutstyr, er gjengitt her.	Sanitærutstyr, vannkraner og armaturer i toalettrom skal undersøkes.
4.	<i>På sanitærutstyret skal den bygningssakkyndige se etter riss, sprekker, svelling, skjolder og merker fra avdrypp.</i>	
5.	<i>Hvis det er kondens på sisternen, skal flottøren undersøkes.</i>	Undersøkes uten demontering. Undersøk om det fortsatt fylles på vann kontinuerlig etter at flottør skal ha stengt.
6.	<i>Hvis toalettet har innebygget sisterne, skal den bygningssakkyndige se om det er spalte eller inspeksjonsmulighet, og etterspørres dokumentasjon.</i>	<p>Dette dokumentet legger til grunn at en spalte er en fysisk åpning for å synliggjøre en eventuell lekkasje.</p> <p>Synliggjøring av lekkasjenvann: Undersøk om det er installert fuktfølere med vannstoppventil ved dreneringshull der det ikke er avrenning til sluk.</p> <p>Dette dokumentet legger til grunn at dokumentasjonen som etterspørres, gjelder tettesjiktet.</p>

(fortsettelse)

		MERKNAD 4 Uønsket kondens på sisternen kan skyldes høy luftfuktighet, høy romtemperatur, osv.
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
7.	Undersøk om sisternen er lett utskiftbar.	<p>Med lett utskiftbart sanitæranlegg forstås at:</p> <ul style="list-style-type: none"> — utskifting ikke fører til brudd på tettesjiktet, inngrep i bærende konstruksjon eller demontering av innredning / teknisk installasjon; — sjaktvegger, innkassinger og nedsenkede himlinger skal kunne åpnes/rives for utskifting av vanninstallasjonen, dersom eneste tilkomst til vanninstallasjonen er via inspeksjonsluke; — sjaktvegger skal ikke være betong-/murvegg eller annen form for bærende konstruksjon. Sjaktvegger, innkassinger og nedsenkete himlinger skal ikke være en del av tettesjiktet i våtsonen; — det skal ikke være nødvendig å demontere faste installasjoner, som ventilasjonsaggregater, varmtvannsberedere, kjøkkeninnredning eller annen fast innredning for å komme til vanninstallasjonen.

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Vannmengde OK. God avrenning ved åpne kraner, både i dusj og servant.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Det foreligger ikke dokumentasjon (se [tabell 1](#)) på tettesjikt for innbygget siste.

TG 2:

- fuktføler med vannstoppventil er ikke montert eller er feil montert for installasjoner montert fra og med TEK10 [\[22\]](#);
- redusert vanntrykk;
- redusert avrenning;
- usikker fremtidig funksjon i henhold til [punkt C.5](#);
- tydelige trykkslag;
- innbygget siste uten tettesjikt;
- ingen synliggjøring av lekkasjenvann ved innebygget siste;
- ikke lett utskiftbart sanitæranlegg;
- lekkasje fra siste til klosettskål;
- riss eller avskalling i sanitærutstyr;
- kondensering på vannrør;
- manglende avstengningsventil for toalett (ved toalettet eller i fordelerskap).

TG 3:

- nesten ikke vannmengde/avrenning;

(fortsettelse)

- tydelige symptomer på lekkasjer;
- behov for akutte tiltak;
- sprekk i sanitærutstyr;
- lekkasje eller funksjonssvikt som tilsier umiddelbare tiltak.

A.2.3.5 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone, for eksempel ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende

A.2.3.5 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone, for eksempel ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende

Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
1.	<p>Der det er mulig uten å demontere bygningsdeler, skal den bygningssakkynlige undersøke eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.</p> <p>Der det er tilgang til gjennomføringer i åpent loft eller kneloft, skal det undersøkes om diffusjonssperren er brutt og om det er symptomer på fuktproblemer (kondens, fuktskjolder eller svertesopp/muggsopp).</p> <p>Det skal foretas stikkprøver av gjennomføringer.</p>	<p>Kald sone kan være både veggger og himling/innertak.</p> <p>For dokumentasjon på diffusjonstetting, se A.2.1.9.2.</p>
2.	<p>Den bygningssakkynlige skal også se etter merker etter varmgang og misfarging av armatur, og se etter skader.</p>	<p>Opplysninger om avvik skal anmerkes her og rapporteres samlet i tillegg B. Der det er skade på bygningsdelen, skal dette også angis her.</p>

Kriterier for tilstandgrad

TG 0: Nye installasjoner (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.

TG 2:

- mangel på dampsperre eller konstatert brudd på dampsperre mot kald sone;
- begrensede symptomer på fuktskjolder, kondens eller svertesopp/muggsopp i kald sone.

TG 3:

- mangel på dampsperre eller konstatert brudd på dampsperre mot kald sone med omfattende fuktskjolder, kondens, svertesopp/muggsopp eller fuktskader i kald sone;
- innfelt eller gjennomgående utstyr med synlige fuktmerker eller merker etter varmgang.

A.2.4 Andre rom (eksklusive spesialrom)

A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling

A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	Den bygningssakkynlige skal	
1.	— se etter skader, riss og sprekker.	
2.	— høre etter bom og hul lyd under fliser. Det skal foretas stikkprøver på alle de ulike flatene.	Merk at ulik konstruksjonsoppbygging kan gi hul lyd uten at dette trenger å være et avvik.
3.	— se etter om det er fuktstjolder (kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen).	
4.	— se etter om det er støvkondens, heksesot eller svertesopp/muggsopp (spesielt lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet).	

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Flis med hul lyd, løse mykfuger og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres

TG 2:

- skader på overflate som riss, sprekker, fuktskade eller svelling;
- områder med bom flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger;
- symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen*;
- støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.

* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.

TG 3:

- omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser, belegg, fuger (som ikke er mykfuger), oppsprekking, svelling og råte;
- overflatekledning som har løsnet fra underlaget;
- fuktskadet bakenforliggende konstruksjon;
- konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst.

A.2.4.2 Overflater – Gulv

A.2.4.2 Overflater – Gulv		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	Den bygningssakkyndige skal	
1.	— se etter skader, riss og sprekker.	
2.	— høre etter bom og hul lyd under fliser. Det skal foretas stikkprøver på alle de ulike flatene.	Merk at ulik konstruksjonsoppbygging kan gi hul lyd uten at dette trenger å være et avvik.
3.	— se etter om det er fuktskjolder og om det er knirk.	
4.	— se om det er svertesopp/muggsopp.	
5.	— se om det er spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr).	Skadedyr og fuktkrevende insekter skal rapporteres og tilstandsgradsettes samlet under A.2.15 . Opplysninger om skadedyr og fuktkrevende insekter skal anmerkes. Der forholdet har ført til skade på bygningsdelen, skal det i tillegg også inngå i tilstandsgradsetting på dette undersøkelsespunktet.
6.	— se etter setninger.	For nedbøyning eller skjevheter, se A.2.11.1 .

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Flis med hul lyd, løse mykfuger, knirk i begrenset omfang og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres.

TG 2:

- skader på overflate som riss, sprekker, fuktskade eller svelling;
- områder med bom flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger;
- symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp, sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen*;
- fuktskade på overflaten;
- knirk i større deler av gulvet;
- symptom på setninger*.

* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.

TG 3:

- omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser, belegg, fuger (som ikke er mykfuger), oppsprekking, svelling og råte;
- fuktskadet bakenforliggende konstruksjon;
- konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst;
- setningsskader.

A.2.4.3 Ventilasjon

A.2.4.3 Ventilasjon – Se [A.2.12.1](#).

A.2.4.4 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone, for eksempel ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende

A.2.4.4 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone, for eksempel ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
1.	<p>Der det er mulig uten å demontere bygningsdeler, skal den bygningssakkyndige undersøke eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.</p> <p>Der det er tilgang til gjennomføringer i åpent loft eller kneloft, skal det undersøkes om diffusjonssperren er brutt og om det er symptomer på fuktproblemer (kondens, fuktskjolder eller svertesopp/muggsopp).</p> <p>Det skal foretas stikkprøver av gjennomføringer.</p>	<p>Kald sone kan være både veggger og himling/innertak.</p> <p>For dokumentasjon på diffusjonstetting, se A.2.1.9.2.</p>
2.	Den bygningssakkyndige skal også se etter merker etter varmgang og misfarging av armatur, og se etter skader.	Opplysninger om avvik skal anmerkes her og rapporteres samlet i tillegg B . Der det er skade på bygningsdelen, skal dette også angis her.
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nye installasjoner (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — mangel på dampsperre eller konstatert brudd på dampsperre mot kald sone; — begrensede symptomer på fuktskjolder, kondens eller svertesopp/muggsopp i kald sone. 		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — mangel på dampsperre eller konstatert brudd på dampsperre mot kald sone med omfattende fuktskjolder, kondens, svertesopp/muggsopp eller fuktskader i kald sone; — innfelt eller gjennomgående utstyr med synlige fuktmerker eller merker etter varmgang. 		

A.2.5 Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

A.2.5.1 Overflater – Vgger og himling

A.2.5.1 Overflater – Vgger og himling		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-15 Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)</p> <p>MERKNAD Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder undersøkelse av overflate på vegg og himling, er giengitt her.</p>	
1	<i>På veggene og himlingens overflater skal den bygningssakkyndige</i>	
1.a	<i>a. se etter riss og sprekker</i>	
1.b	<i>b. se etter setninger og jordtrykk</i>	Skråriss kan være indikasjon på setninger. Horisontale riss og sprekker kan være indikasjon på jordtrykk.
1.c	<i>c. se etter fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr.</i>	<p>Fuktskjolder kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen. Støvkondens og heksesot samt svertesopp/muggsopp: Spesielt ved lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet.</p> <p>Skadedyr og fuktkrevende insekter skal rapporteres og tilstandsgradsettes samlet under A.2.15.</p> <p>Opplysninger om skadedyr og fuktkrevende insekter skal anmerkes.</p> <p>Der forholdet har ført til skade på bygningsdelen, skal det i tillegg også inngå i tilstandsgradsetting på dette undersøkelsespunktet.</p>
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
2.	Den bygningssakkyndige skal høre etter bom og hul lyd under fliser. Det skal foretas stikkprøver på alle de ulike flatene.	Ulike konstruksjonsoppbygninger kan gi hul lyd uten at dette trenger å være et avvik.
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Flis med hul lyd, løse mykfuger og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — skader på overflate som riss, sprekker, fuktskade eller svelling; — områder med bom flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger; — punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på murkonstruksjoner; — symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp, sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen*; — støvkondens og heksesot/kjemisk sverting; — symptom på setninger (skråriss)*; — symptom på jordtrykk (horizontalriss)*. 		

(fortsettelse)

* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.

TG 3:

- omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser, belegg, fuger (som ikke er mykfuger), oppsprekking, svelling og råte;
- overflatekledning som har løsnet fra underlaget;
- omfattende fuktinn trenngning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag);
- konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst;
- setningsskader (skrå sprekker);
- jordtrykkskader (horisontale sprekker).

A.2.5.2 Overflater - gulv

A.2.5.2 Overflater - gulv		Standardens utdypende bestemmelser:
Pkt.	Forskriftstekst:	
	<p>§ 2-15 Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)</p> <p>MERKNAD Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder undersøkelse av overflate på gulv, er gjengitt her.</p>	
1	<i>På gulvets overflate i rom under terreng skal den bygningssakkyndige</i>	
1.a	<i>a. se etter riss, sprekker og fuktskjolder</i>	<p>Fuktskjolder kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen.</p> <p>Se etter skader og slitasje. Se etter sprekker i fuger.</p> <p>Se om det er spor etter svertesopp, sopp, råteskader og skadedyr. Skadedyr og fuktkrevende insekter skal rapporteres og tilstandsgadsettes samlet under A.2.15. Opplysninger om skadedyr og fuktkrevende insekter skal anmerkes. Der forholdet har ført til skade på bygningsdelen, skal det i tillegg også inngå i tilstandsgadsetting på dette undersøkelsespunktet.</p>
1.b	<i>b. høre etter knirk i gulvene</i>	
1.c	<i>c. se etter setninger</i>	For nedbøyning eller skjevheter, se A.2.11.1 .
1.d	<i>d. undersøke overganger og skjøter.</i>	
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
2.	Den bygningssakkyndige skal høre etter bom og hul lyd under fliser. Det skal foretas stikkprøver på alle de ulike flatene.	Merk at ulik konstruksjonsoppbygging kan gi hul lyd uten at dette trenger å være et avvik.

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Flis med hul lyd, løse mykfuger, knirk i begrenset omfang og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres.

TG 2:

- skader på overflate som riss, sprekker, fuktskade eller svelling;
- områder med bom flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger;
- symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp, sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen*;
- fuktskade på overflaten;
- knirk i større deler av gulvet;
- symptom på setninger*.

* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.

TG 3:

- omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser, belegg, fuger (som ikke er mykfuger), oppsprekking, svelling og råte;
- fuktskadet bakenforliggende konstruksjon;

(fortsettelse)

- omfattende fuktinn trenngning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag);
- konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst;
- setningsskader.

A.2.5.3 Tilfarergolv og utførede veger (konstruksjonsoppbygging)

A.2.5.3 Tilfarergolv og utførede veger (konstruksjonsoppbygging)

(Se også delpunkt [A.3.21.4](#) og [A.3.22.3](#) for bolig utvendig i forhold til drenasje og terrengforhold)

Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-15 Rom under terrenget (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)</p> <p>MERKNAD 1 Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder undersøkelse av konstruksjonsoppbygging og fuktskade, er gjengitt her.</p>	
1.	<p><i>Før den bygningssakkyndige undersøker konstruksjonene, slik som tilfarergolv, himling og veger, skal eieren spørres om når huset ble bygget, om det er innredet i ettertid, og i så fall når.</i></p>	<p>Vurder konstruksjonsoppbygging.</p> <p>Spør eier om boligen er bruksendret og/eller byggemessig endret på noen måter, og i tilfelle når og hvordan.</p>
2.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal undersøke hvor det kan være risiko for skade, og opplyse om materialbruk.</i></p>	<p>Konstruksjonsoppbygging eller materialbruk med kjent risiko skal anmerkes. Eksempler kan være sandwichelement (multimur), bruk av asfaltimpregnert forhudningspapp, feil plassering av diffusjonssperre og isolasjon.</p> <p>Undersøk om det er utførende veger og/eller opplekkede tilfarergolv i ettertid, og eventuelt når.</p>
3.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal se etter spor etter sopp, råteskade og skadedyr.</i></p>	<p>Skadedyr og fuktrevende insekter skal rapporteres og tilstandsgradsettes samlet under A.2.15.</p> <p>Opplysninger om skadedyr og fuktrevende insekter skal anmerkes.</p> <p>Der forholdet har ført til skade på bygningsdelen, skal det i tillegg også inngå i tilstandsgradsetting på dette undersøkelsespunktet.</p>
4.	<p><i>For å undersøke om rommet har fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, skal den bygningssakkyndige bore et hull på minimum 73 mm.</i></p>	<p>Avklar med eier om hulltaking tillates. Dersom rapporten ikke oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova [1] ved at eier ikke aksepterer 73 mm hulltaking, har eier et utvidet ansvar og den bygningssakkyndige skal informere eier om dette inkludert konsekvenser.</p>
5.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.</i></p>	<p>For å undersøke om rommet har fuktskade skal det utføres måling av absolutt fuktinnhold i rent trevirke ved boring av et hull på minimum 73 mm. Det skal måles i bunnsvill i vegg eller i tilfarergolv med hammerelektrode eller forlengerelektrode. Dersom en av disse metodene ikke lar seg gjøre, skal det utføres relativ fuktighetsmåling (husk akklamatisering og oppgi lufttemperatur ved måling).</p> <p>MERKNAD 2 Prinsipper for bruk av fuktindikatorer er angitt i Byggforskserien Byggdetaljer 474.531 [13] og 474.533 [14]. Disse anvisningene inneholder også henvisninger til andre dokumenter.</p>

(fortsettelse)

6.	<i>Hullet skal tas i et område der det erfaringmessig forekommer skader, slik som i nedre del av utlektet vegg mot grunnmur, for eksempel ned mot bunnsvillen, eller i tilfarergulv.</i>	Hullet skal tas i et område der det erfaringmessig forekommer skader og der risiko for skade er størst, slik som <ul style="list-style-type: none"> — i nedre del av utlektet vegg mot grunnmur, for eksempel ned mot bunnsvillen, — i tilfarergulv, — ved taknedløp, — skrånende terreng (med vannsig) mot grunnmur, og — ved gjennomføringer.
7.	<i>Hullet skal plomberes forsvarlig.</i>	
8.	<i>Den bygningssakkyndige skal opplyse om måleresultatene og om observasjonene, og vurdere disse.</i>	Det skal opplyses om målepunktets plassering i konstruksjonen, måleresultatet (konkrete verdier) og observasjoner. Alle faktorer skal vurderes samlet. For drenering og grunnmur, se A.3.21.3 (grunnmur) og A.3.21.4 (fuktsikring og drenering).
9.	<i>Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur eller betong.</i>	Hulltaking (73 mm) kan også unnlates dersom eier ikke tillater hulltaking (se utdyping i A.2.5.3 punkt 4).
10.	<i>Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi rommet har en inspeksjonsluke.</i>	Luke, hull eller annen mulighet for forsvarlig inspeksjon.
11.	<i>Hulltaking kan videre unnlates fordi avvik med sannsynlighet for fukt-kade allerede er påvist på annen måte.</i>	
12.	<i>Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fukt-måleverktøy.</i>	Rommet skal i stedet fuktkontrolleres ved en av følgende metoder: <ul style="list-style-type: none"> — fukt-måling med hammerelektrode eller andre isolerte forlengerelektroder i bunnsvill; — relativ luftfuktighetsmåling i hulrom i vegg; — fuktsøk ved hjelp av fuktindikator dersom ingen av de andre lar seg gjøre (i våtrommet eller i tilstøtende rom); — eventuelle øvrige metoder som er egnet til å måle fukt i våtrommet.
13.	<i>Den bygningssakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.</i>	

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Det foreligger dokumentasjon. Det er konstatert riktig konstruksjonsoppbygging.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.

TG 2:

- konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging);

(fortsettelse)

- forhøyd fuktverdi i konstruksjonen*;
- symptom på aktivitet fra svertesopp/muggsopp, sopp *.

* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.

TG 3:

- konstatert fuktskade;
- konstatert skade som følge av angrep av sopp (råte) eller muggsoppvekst;
- konstatert konstruksjonsskade.

TGIU: Hulltaking er ikke utført og årsak oppgis*

* Det skal da opplyses om skaderisiko og hvilke andre observasjoner og undersøkelser som er gjort.

A.2.5.4 Ventilasjon

A.2.5.4 Ventilasjon		Standardens utdypende bestemmelser:
Pkt.	Forskriftstekst:	
	<p>§ 2-15 Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)</p> <p>MERKNAD Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder undersøkelse av ventilasjon og tilluft, er gjengitt her.</p>	
1.	<p><i>Hvis rom under terreng er innredet for varig opphold, skal den bygningssakkyndige se etter om det er ventilører i veggene og vinduer, og at disse ikke er tette, samt undersøke tilluft og avtrekk.</i></p>	<p>Se også undersøkelsespunkt A.2.12.1 (tilluft) og A.2.12.2 (avtrekk) som helhet og vurder relevans for det aktuelle rommet. Avvik skal ikke dobbeltføres.</p>
Kriterier for tilstandgrad		
TG 0: Nye installasjoner (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) medfører variabel ventilasjon avhengig av årstid.		
TG 2:		
Bolig med oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) og mekanisk avtrekksventilasjon:		
<ul style="list-style-type: none"> — tilluftsventiler lar seg ikke åpne/justere; — det er ingen tilluftsventiler i fasaden der det er oppdriftsventilasjon eller mekanisk avtrekksventilasjon; — fravær av overstrømningsventiler mellom alle rom med tilluft og avtrekk; — det er opplyst om problemer med røykluktspredning ved bruk av ildsted – manglende tilluft; — det mangler luftespalte i eller rundt dør; — kraftig redusert kanaltverrsnitt bak avtrekksventil; — det er montert kontrollventil for mekanisk avtrekksventilasjon i bolig med oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon); — avtrekksventiler lar seg ikke justere; — avtrekksvifter i boliger med oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) er tilkoblet felles avtrekkskanal/sjakt/pipe; — mekanisk avtrekksvifte som eneste avtrekkspunkt i rommet, og viften stenger avtrekkskanalen når viften ikke går; — fravær av kanalforbindelse mellom avtrekksventil i nedsenket himling og avtrekkspunkt over himling; — det er enkelte renn- og fuktmerker på overflater i rommene. 		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — mekanisk avtrekksventilasjon eller oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) virker ikke/ute av drift; — balansert ventilasjonsaggregat virker ikke eller er ute av drift; — det er stort omfang av renn- og fuktmerker på overflater i rommene; — avtrekksventiler lar seg ikke åpne; — avtrekk fungerer ikke. 		

A.2.5.5 Innfelt eller gjennomgående installasjoner mot kald sone, for eksempel ventilasjonskanaler, innfelt downlights, høyttalere og lignende

A.2.5.5 Innfelt eller gjennomgående installasjoner mot kald sone, for eksempel ventilasjonskanaler, innfelt downlights, høyttalere og lignende	
Pkt.	Forskriftstekst:
	§ 2-15 Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
1.	<p><i>Der det er mulig uten å demontere bygningsdeler, skal den bygningssakkyndige undersøke eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelt downlights, høyttalere og lignende.</i></p>
	<p>Kald sone kan være både veggger og himling/innertak.</p> <p>Der det er tilgang til gjennomføringer i åpent loft eller kneloft, skal det undersøkes om diffusjonssperren er brutt og om det er symptomer på fuktproblemer (kondens, fuktskjolder eller svertesopp/muggsopp).</p> <p>Det skal foretas stikkprøver av gjennomføringer.</p> <p>For dokumentasjon på diffusjonstetting, se A.2.1.9.2.</p>
	<p>Standardens tilleggsbestemmelser:</p> <p>Merknad:</p>
2.	<p>Den bygningssakkyndige skal også se etter merker etter varmgang og misfarging av armatur, og se etter skader.</p> <p>Opplysninger om avvik skal anmerkes her og rapporteres samlet i tillegg B. Der det er skade på bygningsdelen, skal dette også angis her.</p>
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Nye installasjoner (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader.	
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — mangel på dampsperre eller konstatert brudd på dampsperre mot kald sone; — begrensede symptomer på fuktskjolder, kondens eller svertesopp/muggsopp i kald sone. 	
TG 3:	
<ul style="list-style-type: none"> — mangel på dampsperre eller konstatert brudd på dampsperre mot kald sone med omfattende fuktskjolder, kondens, svertesopp/muggsopp eller fuktskader i kald sone; — innfelt eller gjennomgående utstyr med synlige fuktmerker eller merker etter varmgang. 	

A.2.6 Loft (innredet loftetasjerom)

A.2.6.1 Overflater – Veggger og himling

A.2.6.1 Overflater – Veggger og himling		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-10 Loft (konstruksjonsoppbygging) MERKNAD Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for overflater, er giengitt her.	Loftskonstruksjonen inngår i A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon .
1.	<i>Den bygningssakkyndige skal se etter lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker og takluker.</i>	Fuktskjolder kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen. Se om det er svertesopp/muggsopp, sopp og råteskader.
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	Den bygningssakkyndige skal	
2.	— se etter skader, riss og sprekker.	
3.	— høre etter bom og hul lyd under fliser. Det skal foretas stikkprøver på alle de ulike flatene.	Merk at ulik konstruksjonsoppbygging kan gi hul lyd uten at dette trenger å være et avvik.
4.	— se etter om det er støvkondens og heksesot.	
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Flis med hull lyd, løse mykfuger og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — skader på overflate som riss, sprekker, fuktskade eller svelling; — områder med bom flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger; — støvkondens og heksesot/kjemisk sverting; — symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp, sopp, eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen*. 		
* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser, belegg, fuger (som ikke er mykfuger), oppsprekking, svelling og råte; — overflatekledning som har løsnet fra underlaget; — fuktskadet bakenforliggende konstruksjon; — konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst. 		

A.2.6.2 Overflater – Gulv

A.2.6.2 Overflater – Gulv		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-10 Loft (konstruksjonsoppbygging) MERKNAD Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for overflater, er gjengitt her.	Loftskonstruksjonen inngår i A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon .
1.	<i>Den bygningssakkyndige skal se etter lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker og takluker.</i>	Fuktskjolder kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen. Se om det er svertesopp/muggsopp, sopp og råteskader.
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	Den bygningssakkyndige skal	
2.	— se etter skader, riss og sprekker.	
3.	— høre etter bom og hul lyd under fliser. Det skal foretas stikkprøver på alle de ulike flatene.	Merk at ulik konstruksjonsoppbygging kan gi hul lyd uten at dette trenger å være et avvik.
4.	— høre etter knirk.	
5.	— se om det er spor etter skadedyr.	Skadedyr og fuktkrevende insekter skal rapporteres og tilstandsgradsettes samlet under A.2.15 . Opplysninger om skadedyr og fuktkrevende insekter skal anmerkes. Der forholdet har ført til skade på bygningsdelen, skal det i tillegg også inngå i tilstandsgradsetting på dette undersøkelsespunktet.
6.	— se etter setninger.	For nedbøyning eller skjevheter, se A.2.11.1 .

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Flis med hul lyd, løse mykfuger, knirk i begrenset omfang og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres.

TG 2:

- skader på overflate som riss, sprekker, fuktskade eller svelling;
- områder med bom flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger;
- symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp, sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen*;
- fuktskade på overflatene;
- knirk i større deler av gulvet;
- symptom på setninger*.

* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.

TG 3:

- omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser, belegg, fuger (som ikke er mykfuger), oppsprekking, svelling og råte;
- fuktskadet bakenforliggende konstruksjon;

(fortsettelse)

- konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst;
- setningsskader.

A.2.6.3 Ventilasjon

A.2.6.3 Ventilasjon - Se [A.2.12.1](#) og [A.2.12.2](#)

A.2.6.4 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone, for eksempel ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende

A.2.6.4 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone, for eksempel ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
1.	<p>Der det er mulig uten å demontere bygningsdeler, skal den bygningssakkyndige undersøke eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.</p> <p>Der det er tilgang til gjennomføringer i åpent loft eller kneloft, skal det undersøkes om diffusjonssperren er brutt og om det er symptomer på fuktproblemer (kondens, fuktskjolder eller svertesopp/muggsopp).</p> <p>Det skal foretas stikkprøver av gjennomføringer.</p>	<p>Kald sone kan være både veggger og himling/innertak.</p> <p>For dokumentasjon på diffusjonstetting, se A.2.1.9.2.</p>
2.	<p>Den bygningssakkyndige skal også se etter merker etter varmgang og misfarging av armatur, og se etter skader.</p>	<p>Opplysninger om avvik skal anmerkes her og rapporteres samlet i tillegg B. Der det er skade på bygningsdelen, skal dette også angis her.</p>

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: Nye installasjoner (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.

TG 2:

- mangel på dampsperre eller konstatert brudd på dampsperre mot kald sone;
- begrensede symptomer på fuktskjolder, kondens eller svertesopp/muggsopp i kald sone.

TG 3:

- mangel på dampsperre eller konstatert brudd på dampsperre mot kald sone med omfattende fuktskjolder, kondens, svertesopp/muggsopp eller fuktskjader i kald sone;
- innfelt eller gjennomgående utstyr med synlige fuktmerker eller merker etter varmgang.

A.2.7 Krypkjeller

A.2.7.1 Krypkjeller uten mulighet for innvendig inspeksjon

A.2.7.1 Krypkjeller uten mulighet for innvendig inspeksjon		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p><i>§ 2-14 Krypekjeller</i></p> <p>MERKNAD Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for krypkjeller der inspeksjon ikke er mulig, er gjengitt her.</p>	
1	<i>Hvis innvendig inspeksjon ikke er mulig, skal den bygningssakkyndige</i>	
1.a	<i>a. undersøke terrenfall og drenering på boligens utside</i>	Vurderes i sammenheng med fuktsikring og drenering A.3.21.4 . Utvendige forhold påvirker krypkjellerens innvendige forhold og skadepotensiale. Det er viktig å se disse punktene i sammenheng.
1.b	<i>b. undersøke om luftgjennomstrømning er mulig mot ventilører.</i>	Se om det er ventilører og vurder om antall, utførelse og plassering av disse kan gi god nok luftgjennomstrømning.
1.c	<i>Hvis krypekjelleren ikke er mulig å undersøke innvendig, skal den bygningssakkyndige opplyse om det i rapporten. Den bygningssakkyndige bør i tilfelle også opplyse om skaderisiko og konsekvens av at krypekjelleren ikke er mulig å undersøke.</i>	Vurder skaderisiko. Se etter tegn på setninger i rom over krypkjelleren, som svikt i bjelkelag, sprekker eller tydelige gliper mellom gulv og gulvlist.
1.d	<i>Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings krypekjeller er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for krypekjelleren, eller hvis krypekjelleren har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen.</i>	
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: (Brukes ikke)		
TG 1: (Brukes ikke)		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — uavklart situasjon, men krypkjelleren har i seg selv et skadepotensiale; — begrenset ventilasjon eller lufting; — ikke eller lite fall fra konstruksjonen; — skader i begrenset omfang; — risiko for ytterligere skadeutvikling. 		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — skade eller symptom på skade, for eksempel svikt i bjelkelag, sprekker eller tydelige gliper mellom gulv og gulvlist i rom over krypkjelleren; — ingen (ikke påvist) ventilasjon eller lufting; — fall mot konstruksjonen; — konstatert fuktskade. 		
TGIU: Inspeksjon utvendig er ikke mulig på befaringstidspunktet. Dette skal også oppgis i rapporten.		

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-14 Krypekjeller</p> <p>MERKNAD Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for krypkjeller der inspeksjon er mulig, er gjengitt her.</p>	
1	<i>Hvis innvendig inspeksjon i krypekjelleren er mulig, skal den bygningssakkyndige</i>	
1.a	<i>a. se etter råteskader og muggvekst på overflater</i>	<p>Omfatter også organiske materialer som er lagret i krypkjelleren.</p> <p>Treødeleggende skadedyr dekkes av A.2.15.</p> <p>Skadedyr og fuktrevende insekter skal rapporteres og tilstandsgradsettes samlet under A.2.15.</p> <p>Opplysninger om skadedyr og fuktrevende insekter skal anmerkes.</p> <p>Der forholdet har ført til skade på bygningsdelen, skal det i tillegg også inngå i tilstandsgradsetting på dette undersøkelsespunktet.</p>
1.b	<i>b. utføre stikktaking i treverket</i>	
1.c	<i>c. se etter råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder</i>	<p>Utfør stikktaking i treverket med syl, kniv (eller annet egnet redskap) for å se etter skade. Det skal foretas stikkprøver på alle de ulike flatene. Skadeutsatte steder kan være hjørner og randsone.</p> <p>Tegn på setninger i rom over krypkjelleren, som svikt i bjelkelag, sprekker eller tydelige gliper mellom gulv og gulvlist, kan indikere råteskader.</p>
1.d	<i>d. se etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong</i>	
1.e	<i>e. vurdere luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg.</i>	
2.	<i>Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings krypkjeller er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for krypekjelleren, eller hvis krypekjelleren har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.</i>	
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	Den bygningssakkyndige skal	
3.	— se etter tegn på svakheter i konstruksjonen som skjevheter, setninger i rom over krypkjelleren, svikt i bjelkelag, sprekker eller tydelige gliper mellom gulv og gulvlist.	
4.	— undersøke om det er provisoriske understøttelser, ikke faglig god utførelse av understøttelser og forsterkninger og materialtype.	

(fortsettelse)

5.	— undersøke terrengfall og drenering på boligens utside. Vurderes i sammenheng med fuktsikring og drenering (A.3.21.4).	Utvendige forhold påvirker krypkjellerens innvendige forhold og skadepotensiale. Det er viktig å se disse punktene i sammenheng.
----	---	--

Kriterier for tilstandsgrad**TG 0:** Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.**TG 1:**

- som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje;
- prosjektert løsning med fungerende installert lufttørker (luftavfukttersystem).

TG 2:

- påviste punktskader;
- påviste avvik;
- mistanke om skader;
- begrenset ventilasjon eller lufting;
- symptom på aktivitet fra svertesopp/muggsopp, sopp *;
- lagring av organisk materiale;
- provisoriske understøttelser.

* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.

TG 3:

- skade eller symptom på skade, for eksempel svikt i bjelkelag, sprekker eller tydelige gliper mellom gulv og gulvlist i rom over krypkjelleren;
- konstatert fuktskade;
- ingen (ikke påvist) ventilasjon eller lufting;
- fritt vann eller overflatevann;
- konstatert skade som følge av angrep av sopp (råte) eller muggsoppvekst.

A.2.8 Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

A.2.8.1 Overflater – Vgger og himling

A.2.8.1 Overflater – Vgger og himling		
Pkt.	Dersom det plassbygde spesialrommet ligger under terrenget, omfattes undersøkelsene av A.2.5 og er forskriftskrav.	
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	Den bygningssakkyndige skal	
1.	— se etter skader, riss og sprekker.	
2.	— høre etter bom og hul lyd under fliser. Det skal foretas stikkprøver på alle de ulike flatene.	Merk at ulik konstruksjonsoppbygging kan gi hul lyd uten at dette trenger å være et avvik.
3.	— se etter om det er fukt-skjolder (kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen).	
4.	— se etter om det er støvkondens, heksesot eller svertesopp/muggsopp (spesielt lav temperatur kombinert med høy fuktighet).	
5.	— vurder fuktbestandighet av materialer på vegg der det er påregnet med begrenset fuktpåkjenning over kortere tid (vannsøl og kondens).	
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Flis med hull lyd, løse mykfuger og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — skader på overflate som riss, sprekker, fukt-kade eller svelling; — områder med bom flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger; — det er overflatematerialer som ikke er fuktbestandige i områder der det kan forekomme direkte vannsøl, for eksempel ubehandlet gips og ubehandlet trebaserte bygningsplater. — symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen*; — støvkondens og heksesot/kjemisk sverting. 		
* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser, belegg, fuger (som ikke er mykfuger), oppsprekking, svelling og råte; — overflatekledning som har løsnet fra underlaget; — fukt-kadet bakenforliggende konstruksjon; — konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst. 		

A.2.8.2 Overflater - Gulv

A.2.8.2 Overflater - Gulv		
Pkt.	Dersom det plassbygde spesialrommet ligger under terrenget, omfattes undersøkelsene av A.2.5 og er forskriftskrav.	
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	Den bygningssakkyndige skal	
1.	— se etter skader, riss og sprekker.	
2.	— høre etter bom og hul lyd under fliser. Det skal foretas stikkprøver på alle de ulike flatene.	Merk at ulik konstruksjonsoppbygging kan gi hul lyd uten at dette trenger å være et avvik.
3.	— vurdere fuktbestandighet av materialer på gulv der det er påregnet med begrenset fuktpåkjenning over kortere tid (lekkasjekenn, vannsøl, kondensvann).	Dette kan være vann fra sikkerhetsventil på varmeanlegg og varmtvannsbereder, kondensvann rundt rør og vannsøl i badstue og ved drift og vedlikehold.
4.	— undersøke om lekkasjekenn fra vanninstallasjoner kan ledes bort uten å gjøre skade (for eksempel ledet til sluk) eller om det er automatikk som stenger av vanntilførsel ved eventuell lekkasje.	
5.	— se om det er svertesopp/muggsopp.	
6.	— se etter setninger.	For nedbøyning eller skjevheter, se A.2.11.1 .

Kriterier for tilstandgrad

TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Flis med hul lyd, løse mykfugger, knirk i begrenset omfang og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres.

TG 2:

- skader på overflate som riss, sprekker, fuktskade eller svelling;
- områder med bom flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfugger;
- symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp, sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen*;
- det er overflatematerialer som ikke tåler begrenset fuktpåkjenning over kortere tid i områder der det kan forekomme vannsøl, for eksempel ubehandlet trebaserte materialer, laminat;
- fravær av sluk eller automatikk som stenger vanntilførsel ved en vannlekkasje i spesialrom med vanninstallasjoner;
- fuktskade på overflatene;
- knirk i større deler av gulvet;
- symptom på setninger*.

* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.

TG 3:

- omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser, belegg, fuger (som ikke er mykfugger), oppsprekking, svelling og råte;
- fuktskadet bakenforliggende konstruksjon;
- konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst;

(fortsettelse)

— setningsskader.

A.2.8.3 Vurder konstruksjonsoppbygging

A.2.8.3 Vurder konstruksjonsoppbygging		
Pkt.	Dersom det plassbygde spesialrommet ligger under terrenget, omfattes undersøkelsene av A.2.5 og er forskriftskrav.	
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
1.	Den bygningssakkyndige skal <ul style="list-style-type: none"> — undersøke byggeår, og — kartlegge om det er innredet i ettertid, og eventuelt når. 	
	Hulltaking og fukt måling:	
2.	Eier skal godkjenne om hulltaking kan gjøres.	
3.	Hulltaking for fukt måling og avdekking av konstruksjonsoppbygging, bør gjøres der risiko for skade er størst, for eksempel på vegg mot ytterkonstruksjoner eller mot rom med annen temperatur enn i rommet som kontrolleres. Med fukt måling forstås <ul style="list-style-type: none"> — måling av absolutt fuktinnhold i rent trevirke, eller — luftfuktighetsmåling i hulrom dersom det ikke er rent trevirke i konstruksjonen i et tilleggende fakk. Husk akklimatisering og oppgi lufttemperatur ved måling. For begge alternativer skal det angis hvor det er målt.	MERKNAD Prinsipper for bruk av fukt målere og fuktindikator er angitt i Byggforskerien Byggdetaljer 474.531 [13] og 474.533 [14] . Disse anvisningene inneholder også henvisninger til andre dokumenter.
4.	For kjølerom tas hulltaking i rommet innenfra.	
5.	For badstue tas hulltaking fra naborom.	
6.	Dersom det ikke tas 73 mm hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fukt kontrolleres med egnede måle metoder: <ul style="list-style-type: none"> — bunns vill kontrolleres med fukt måling ved hjelp av hammerelektrode eller andre isolerte forlengerelektroder; — hulrom i vegg kontrolleres med relativ luftfuktighetsmåling; — dersom ingen av disse lar seg gjøre, kan det kontrolleres med fuktsøk ved hjelp av fuktindikator. 	
7.	Den bygningssakkyndige skal <ul style="list-style-type: none"> — anmerke dersom det er konstruksjonsoppbygging med kjent risiko, for eksempel manglende luftespalte, bruk av asfaltimpregnert forhudningspapp, feil plassering av diffusjonssperre og isolasjon; 	

(fortsettelse)

	— vurdere kondensproblematikk.	
8.	Den bygningssakkyndige skal se om det er spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr).	<p>Skadedyr og fuktkrevende insekter skal rapporteres og tilstandsgradsettes samlet under A.2.15.</p> <p>Opplysninger om skadedyr og fuktkrevende insekter skal anmerkes.</p> <p>Der forholdet har ført til skade på bygningsdelen, skal det i tillegg også inngå i tilstandsgradsetting på dette undersøkelsespunktet.</p>
9.	For fyrrrom skal den bygningssakkyndige vurdere brannsikkerhet og se etter om det er åpenbare forhold på at rommet ikke tilfredsstiller kravene som gjelder for en branncelle.	Rapporteres i henhold til tabell 3 .

Kriterier for tilstandsgrad**TG 0:** Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Det er konstatert riktig konstruksjonsoppbygging.**TG 1:** Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.**TG 2:**

- konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging);
- forhøyd fuktverdi i konstruksjonen*;
- symptom på aktivitet fra svertesopp/muggsopp, sopp*.

* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.

TG 3:

- konstatert fuktskade;
- konstatert skade som følge av angrep av sopp (råte) eller muggsoppvekst;
- konstatert konstruksjonsskade.

TGIU: Hulltaking er ikke utført og årsak oppgis*.

* Det skal da opplyses om skaderisiko og hvilke andre observasjoner og undersøkelser som er gjort.

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk		
Pkt.	Forskriftstekst	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-4 Innvendige vann- og avløpsrør</p> <p>MERKNAD 1 Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for vannrør og dokumentasjon, er gjengitt her.</p>	<p>Alle relevante undersøkelsespunkter i henhold til A.2.13.1 og A.2.13.2 skal undersøkes.</p>
1.	<p><i>Hvis vannrørene er synlige og tilgjengelige, skal den bygningssakkyndige undersøke materiale og sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon.</i></p>	<p>Gjelder også sluk/vannlås.</p> <p>Undersøk om det er feil eller symptomer på lekkasjer på synlige rørskjøter og rørledninger.</p> <p>MERKNAD 2 Krav til vann- og avløp er angitt i kommunale bestemmelser, for eksempel Tekniske bestemmelser - Standard abonnementsvilkår for vann og avløp [31].</p> <p>Varmtvannsbereder inngår i A.2.13.3.</p>
2.	<p><i>Hvis anlegget er skjult og uten dokumentasjon, vurderes det ut fra alderen.</i></p>	<p>Hvis det finnes skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse, skal eventuelle symptomer på nabokonstruksjoner og alder vurderes.</p> <p>For aldersvurdering, se punkt C.5.</p> <p>Rør-i-rør-system og fordelerkap inngår i A.2.13.1.</p>
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
3.	Dersom lekkasjenvann ikke ledes til sluk: se om det er automatisk lekkasjestopper.	
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — usikker fremtidig funksjon i henhold til punkt C.5; — tydelige trykkslag; — kondensering på vannrør; — manglende termisk isolasjon; — lekkasjenvann ledes ikke ledes til sluk og det er ikke automatisk lekkasjestopper. 		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — tydelige symptomer på lekkasjer; — behov for akutte tiltak. 		

A.2.8.5 Tekniske anlegg (kjøleaggregat, badstuovn med mer)

A.2.8.5 Tekniske anlegg (kjøleaggregat, badstuovn med mer)		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	Den bygningssakkyndige skal	
1.	— undersøke type anlegg og alder.	
2.	— spørre eier når siste service ble utført.	Ulyd gir informasjon om behov for service.
3.	— undersøke om utstyr eller anlegg har åpenbare skader eller om det er ulyd fra anlegget.	
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Anlegg 0 til 5 år gammelt. Ingen symptom på skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.		
TG 2:		
— åpenbare skader eller ulyd fra anlegg;		
— sjenerende støy fra anlegget;		
— usikker fremtidig funksjon, se punkt C.8		
TG 3: Eier har opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt.		

A.2.8.6 Innfelt eller gjennomgående installasjoner mot kald sone, for eksempel ventilasjonskanaler, innfelt downlights, høyttalere og lignende

A.2.8.6 Innfelt eller gjennomgående installasjoner mot kald sone, for eksempel ventilasjonskanaler, innfelt downlights, høyttalere og lignende		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
1.	<p>Der det er mulig uten å demontere bygningsdeler, skal den bygningssakkyndige undersøke eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelt downlights, høyttalere og lignende.</p> <p>Der det er tilgang til gjennomføringer i åpent loft eller kneloft, skal det undersøkes om diffusjonssperren er brutt og om det er symptomer på fuktproblemer (kondens, fuktskjolder eller svertesopp/muggsopp).</p> <p>Det skal foretas stikkprøver av gjennomføringer.</p>	<p>Kald sone kan være både veggger og himling/innertak.</p> <p>For dokumentasjon på diffusjonstetting, se A.2.1.9.2.</p>
2.	Den bygningssakkyndige skal også se etter merker etter varmgang og misfarging av armatur, og se etter skader.	Opplysninger om avvik skal anmerkes her og rapporteres samlet i tillegg B . Der det er skade på bygningsdelen, skal dette også angis her.
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nye installasjoner (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — mangel på dampsperre eller konstatert brudd på dampsperre mot kald sone; — begrensede symptomer på fuktskjolder, kondens eller svertesopp/muggsopp i kald sone. 		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — mangel på dampsperre eller konstatert brudd på dampsperre mot kald sone med omfattende fuktskjolder, kondens, svertesopp/muggsopp eller fuktskader i kald sone; — innfelt eller gjennomgående utstyr med synlige fuktmerker eller merker etter varmgang. 		

A.2.8.7 Rom med innvendig svømmebasseng eller badeinnretning

A.2.8.7 Rom med innvendig svømmebasseng eller badeinnretning		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
1.	Det skal opplyses om nevnte installasjoner, men de skal ikke kontrolleres.	
Kriterier for tilstandsgrad: Det skal angis som TGIU. Undersøkelse bør gjøres av fagekspert og er unntatt fra tilstandsanalysen.		

A.2.9 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<i>§ 2-21 Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet</i>	
1.	<p><i>Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.</i></p> <p><i>Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.</i></p>	<p>Forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet omfatter A.2.9.1 punkt 2. til 9.</p> <p>Vurderingene omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp.</p>
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
2.	Dersom tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet foreligger og er yngre enn 5 år, og det ikke er gjort åpenbare endringer siden tilsynet, skal tilstanden vurderes på bakgrunn av den.	<p>Der det er tilsynsrapport yngre enn 5 år, skal denne vedlegges tilstandsrapporten. Det skal ikke settes TG, og innholdet skal refereres under HMS-punktet og rapporten vedlegges.</p> <p>Dersom det avdekkes åpenbare avvik utover tilsynsrapporten, skal dette angis og tilstandsvurdering skal gjennomføres med tilstandsgradfastsetting.</p>
3.	Dersom tilsynsrapport er eldre enn 5 år eller ikke foreligger, skal A.2.9.1 punkt 4. til 9. undersøkes og beskrives.	
4.	Den bygningssakkyndige skal se etter om skorstein(er) innvendig i boligen er synlig(e) og intakt(e).	
5.	Den bygningssakkyndige skal undersøke avstands- og tilgjengelighetskrav for skorstein, ildsted, feieluke og sotluke.	OBS! Nyere ildsteder kan ha avvikende avstandskrav.
6.	Den bygningssakkyndige skal etterspørre dokumentasjon for produktet.	
7.	Den bygningssakkyndige skal etterspørre om det er gjort endringer.	
8.	<p>Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker</p> <ul style="list-style-type: none"> — på skorstein, — mellom skorstein og ildsted, og — på fundament for murt peis på trebjelkelag. 	
9.	Den bygningssakkyndige skal se etter fukt- og sotskjolder, eventuell avskalling eller bekutslag på skorstein på kaldt loft, osv.	
Kriterier for tilstandsgrad		

(fortsettelse)

TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.

TG 2:

- sprekker/riss i overflater på eller mellom skorstein og ildsted;
- tilstanden tilsier overvåkning og mulige tiltak*;
- mulig avvik fra byggteknisk forskrift.

* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.

TG 3:

- skader eller sprekker i større omfang;
- ikke i henhold til byggteknisk forskrift;
- svikt i fundamentering;
- det foreligger fyringsforbud;
- åpenbar fare for liv og helse.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet: Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den. Innholdet skal refereres under HMS-punktet og rapporten vedlegges.

A.2.10 Innvendige trapper

A.2.10.1

A.2.10.1 Innvendige trapper		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-21 Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet	
1.	<p>Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.</p> <p>Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.</p>	<p>Undersøk lysåpning i rekkverk og mellom trappetrinn (barnesikring), rekkverkhøyde og håndløper mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.</p> <p>Se etter skade i innfesting av trapp og opplegg for inntrinn.</p> <p>Det skal ikke angis tilstandsgrad for dette punktet. Det skal rapporteres under forhold som omhandler helse, miljø og sikkerhet i 12.9.</p> <p>Merk at referansenivå er gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.</p>
2.	Den bygningssakkyndige skal vurdere funksjonalitet og overflater generelt.	Merknad:
3.	Den bygningssakkyndige skal høre etter om det er knirk.	
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammel). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Slitasje på overflate i trapp, knirk i begrenset omfang og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — skader i trapp, rundt innfesting eller løst rekkverk; — dårlig funksjonalitet (smal, bratt, vanskelig å gå i); — knirk i større deler av trappen. 		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — store skader på trapp; — store skader rundt innfesting og løst rekkverk; — utglidning av innfelte opplegg. 		
Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet:		
<ul style="list-style-type: none"> — høyde eller lysåpning for rekkverk er ikke i henhold til befaringstidspunktets forskrift; — det mangler rekkverk der hvor høydeforskjellen fra overkant gulv til terreng eller underliggende konstruksjon er større enn forskriftskravet på befaringstidspunktet; — det mangler håndløper. 		

A.2.11 Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhets- og høydeforskjeller

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhets- og høydeforskjeller		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
		Rapporteres under ett, eventuelt for de spesifikke konstruksjoner/rom.
1.	For våtrom gjelder egne krav for gulv, se A.2.1.1 .	
2.	Uinnredet rom i kjeller og uinnredet loft kan ha ujevne gulv uten betydning for bruken. Disse trenger ikke å måles for skjevhets-, nedbøyning og høydeforskjeller, men åpenbare avvik skal angis.	
	For øvrige rom skal følgende undersøkes (A.2.11.1 , punkt 3. til 6):	MERKNAD Dette er en annen målemetode enn NS 3420 [33] (på ubelastet gulv) på grunn av praktisk gjennomføring og bruk av laser. Det er også tatt hensyn til at høydeforskjell på 10-15 mm ofte ikke er et avvik som nødvendigvis behøver tiltak for bruk bolig.
3.	Mål skjevheter (stikkprøver med laser eller rettholt), undersøk nedbøyning og stivhet (hard gange for rystelse) og se etter eventuelle skråriss i veggene (indikasjon på differansesetting).	
4.	Ved opprettede gulv, mål eventuelt nivåforskjell ved terskel mellom rommene. Høydeforskjell mellom rom skal måles på hver side av terskel. Målt høydeforskjell skal angis.	
5.	Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m. Målt høydeforskjell skal angis. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom. Måleresultater skal beskrives og det skal angis hvor målinger er utført.	
6.	Total høydeforskjell skal måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, i tillegg til et punkt midt på gulvet. Målt høydeforskjell skal angis.	
7.	For alle rom: Den bygningssakkynlige skal se om det er spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr), for eksempel boremel, sprekker eller gliper mellom gulv og gulvlist med mer.	Skadedyr og fuktrevende insekter skal rapporteres og tilstandsgradsettes samlet under A.2.15 . Opplysninger om skadedyr og fuktrevende insekter skal anmerkes. Der forholdet har ført til skade på bygningsdelen, skal det i tillegg også inngå i tilstandsgradsetting på dette undersøkelsespunktet.
Kriterier for tilstandsgrad		

*(fortsettelse)***TG 0:**

- nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader;
- målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig;
- nivåforskjell mellom rom < 25 mm;
- lokal høydeforskjell < 15 mm;
- total høydeforskjell < 30 mm.

TG 1:

- som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje;
- målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig;
- tilsiktet nivåforskjell på grunn av konstruksjonsoppbygging (eksempelvis påstøp, oppforing eller ulik tykkelse på overflatemateriale);
- nivåforskjell mellom rom ≤ 25 mm;
- lokal høydeforskjell ≤ 15 mm;
- total høydeforskjell ≤ 30 mm.

TG 2:

- merkbare nedbøyninger/skjevheter. Målt høydeforskjell skal angis;
- vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv;
- rystelser/nedbøyning ved hard gange;
- nivåforskjell mellom rommene > 25 mm;
- lokal høydeforskjell > 15 mm;
- total høydeforskjell > 30 mm.

TG 3:

- store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen. Det skal anbefales nærmere undersøkelser;
- store sprekker mellom gulvlist og gulv.

A.2.11.2 Øvrige bærende konstruksjoner

A.2.11.2 Øvrige bærende konstruksjoner		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
		Omfatter konstruksjoner som ikke inngår i andre undersøkelsespunkter.
	Den bygningssakkyndige skal	
1.	— gjennomgå eiers egenerklæringsskjema eller spørre eier om det er gjort endringer.	
2.	— spørre eier om byggear.	
3.	— undersøke om det foreligger søknad og ferdigattest på tiltaket. Alle endringer av bærende konstruksjoner er søknadspliktig arbeid.	
4.	— dersom det opplyses i eiers egenerklæringsskjema eller det observeres tegn på at bærende konstruksjoner er endret, fjernet, svekket eller påført høyere laster, oppgi dette og anbefale nærmere undersøkelser.	
5.	— undersøke om det finnes deformasjoner eller nedbøyninger.	
6.	— dersom det ikke er fremlagt søknad og ferdigattest, basere vurderingen på synlige deformasjoner.	
Kriterier for tilstandgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Eventuelle inngrep i bærekonstruksjoner er dokumentert.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.		
TG 2:		
— synlige svekkelser eller deformasjoner i opprinnelig bærekonstruksjoner (eksempelvis riss, sprekker, komprimering, nedbøyning på sperrer eller bjelker). Det skal anbefales nærmere undersøkelser;		
— synlige svekkelser og deformasjoner ved endringer i bærekonstruksjonen, samt at søknad og ferdigattest ikke er fremvist. Det skal anbefales nærmere undersøkelser.		
TG 3: Vesentlige svekkelser og deformasjoner i bærekonstruksjonen. Det skal anbefales nærmere undersøkelser.		

A.2.12 Ventilasjon generelt

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-8 Ventilasjon	Avvik skal ikke dobbeltføres jfr. A.2.1.5 , A.2.2.3 , A.2.3.4 .
1.	<i>Den bygningssakkyndige skal spørre eieren om når anlegget var nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet.</i>	Vurder om alderen til ventilasjonsaggregatet tilsier usikker fremtidig funksjon. I henhold til punkt C.8 er usikker fremtidig funksjon definert til 15 år.
2.	<i>Videre skal den bygningssakkyndige undersøke om boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon.</i>	<p>Ved balansert ventilasjon, se etter dette:</p> <ul style="list-style-type: none"> — undersøk om det er mulighet for overstrømning mellom alle rom med tilluft og avtrekk; — det skal angis dersom filter ikke er lett tilgjengelig. <p>Ved oppdriftsventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon, se etter dette:</p> <ul style="list-style-type: none"> — om det er tilluftsventiler i fasaden eller vinduene i rom for varig opphold, og om disse lar seg åpne; — om rom med tilluftsventiler i fasade har overstrømningsventiler i dør/vegg mot rommene hvor avtrekksventilene er plassert; — i boliger i bygg som opprinnelig er oppført med oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon): Spør eier om systemet er oppgradert til mekanisk avtrekksventilasjon. Dette fremkommer også normalt av årsmeldingen til boligselskapet; — spør eier i boliger med ildsted om de erfarer/har erfart spredning av røyk fra ildsted. <p>EKSEMPEL Om det er montert røykgassvifter (utvendig på pipetopp).</p>
3.	<i>Hvis filter knyttet til ventilasjonsanlegg med balansert ventilasjon er lett tilgjengelig, skal den bygningssakkyndige se etter fukt og mugg i filtre.</i>	
4.	<i>Den bygningssakkyndige skal undersøke om de enkelte rommene har mulighet for tilluft og avtrekk, og vurdere om boligen har tilfredsstillende luftutveksling.</i>	
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
5.	Den bygningssakkyndige skal gjennomgå fremlagt dokumentasjon på produkter, utførelse og vedlikehold.	
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nye installasjoner (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Det skal anmerkes dersom det ikke foreligger informasjon om tidspunkt for siste rengjøring av kanalnettet. Behov for å bytte filter (regnes som normalt vedlikehold). Fungerende oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) (medfører variabel ventilasjon).		
TG 2:		

(fortsettelse)

Bolig med oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) og mekanisk avtrekksventilasjon:

- tilluftsventiler lar seg ikke åpne/justere;
- det er ingen tilluftsventiler i fasaden der det er oppdriftsventilasjon eller mekanisk avtrekksventilasjon;
- fravær av overstrømningsventiler mellom alle rom med tilluft og avtrekk;
- det er opplyst om problemer med røykluktspredning ved bruk av ildsted – manglende tilluft;
- det mangler luftespalte i eller rundt dør;
- usikker fremtidig funksjon for ventilasjonsaggregatet (> 15 år).

TG 3:

- mekanisk avtrekksventilasjon eller oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) virker ikke/ute av drift;
- balansert ventilasjonsaggregat virker ikke eller er ute av drift.

A.2.12.2 Kjøkken, toalett og andre rom med avtrekk

A.2.12.2 Kjøkken, toalett og andre rom med avtrekk		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-8 Ventilasjon	Avvik skal ikke dobbeltføres jfr A.2.1.5 , A.2.2.3 , A.2.3.4 .
1.	<i>Den bygningssakkyndige skal spørre eieren om når anlegget var nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet.</i>	
2.	<i>Videre skal den bygningssakkyndige undersøke om boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon.</i>	<p>Ved balansert ventilasjon:</p> <ul style="list-style-type: none"> — undersøk om det er mulighet for overstrømning mellom alle rom med tilluft og avtrekk; — angi dersom filter ikke er lett tilgjengelig. <p>Ved oppdriftsventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon:</p> <ul style="list-style-type: none"> — se om det er tilluftsventiler i fasaden eller vinduene i rom for varig opphold, og om disse lar seg åpne; — se om rom med tilluftsventiler i fasade har overstrømningsventiler i dør/vegg mot rommene hvor avtrekksventilene er plassert; — i boliger i bygg som opprinnelig er oppført med oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon), spørre eier om systemet er oppgradert til mekanisk avtrekksventilasjon. Dette fremkommer også normalt av årsmeldingen til boligselskapet; — spør eier i boliger med ildsted om de erfarer/har erfart spredning av røyk fra ildsted. <p>EKSEMPEL Om det er montert røykgassvifter (utvendig på pipetopp).</p>
3.	<i>Hvis filter knyttet til ventilasjonsanlegg med balansert ventilasjon er lett tilgjengelig, skal den bygningssakkyndige se etter fukt og mugg i filtere.</i>	
4.	<i>Den bygningssakkyndige skal undersøke om de enkelte rommene har mulighet for tilluft og avtrekk, og vurdere om boligen har tilfredsstillende luftutveksling.</i>	
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	Den bygningssakkyndige skal	
5.	<ul style="list-style-type: none"> — spørre eier og søker å avklar om plassering av våtrom, toalettrom eller kjøkken avviker fra original planløsning, og avklar hvordan avtrekket er løst i boliger med oppdriftsventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon. 	<p>Punkter vedørende overstrømningsmulighet og tilluft er ivaretatt av A.2.12.1 Generelt.</p> <p>For våtrom, se A.2.1.5 og rom under terreng se A.2.5.4.</p> <p>Ved oppdriftsventilasjon:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Åpne tilgjengelige avtrekksventiler for visuell kontroll av det åpne tverrsnittet bak ventilen. Skal være ca. like stort som åpent areal på maksimal åpen ventil.

(fortsettelse)

	<p>Ved oppdriftsventilasjon eller mekanisk avtrekksventilasjon:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Registrer om avtrekksventil i nedsenket himling har kanalforbindelse på oversiden av nedsenket himling. <p>Ved oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon):</p> <ul style="list-style-type: none"> — Dersom det er montert avtrekksvifte i boligen som opprinnelig har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon), skal dette anmerkes i rapporten fordi monteringen kan være i strid med boligselskapet sine vedtekter. <p>Ved oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon):</p> <ul style="list-style-type: none"> — Registrer om det er montert kontrollventil (= konisk, justerbar ventil) for avtrekk. Bruk av kontrollventiler beregnet for mekanisk avtrekksventilasjon, skaper stort trykkfall og begrenser ventilasjonen i anlegg med oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).
6.	<ul style="list-style-type: none"> — gjennomgå fremlagt dokumentasjon på produkter, utførelse og vedlikehold.

Kriterier for tilstandsgrad**TG 0:** Nye installasjoner (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader.**TG 1:** Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) medfører variabel ventilasjon avhengig av årstid.**TG 2:**

- bolig med oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) der våtrrom, toalettrom eller kjøkken er flyttet og avtrekkspunktene er koblet til de originale avtrekkspunktene via horisontale kanalforbindelser som er lengre enn ca. 60 cm, eller kanalforbindelsen har tverrsnitt mindre enn det frie tverrsnittet på originalt avtrekkspunkt der kanalen er tilkoblet;
- kraftig redusert kanaltverrsnitt bak avtrekksventil;
- det er montert kontrollventil for mekanisk avtrekksventilasjon i bolig med oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon);
- avtrekksventiler lar seg ikke justere;
- avtrekksvifter i boliger med oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) er tilkoblet felles avtrekkskanal/sjakt/pipe;
- mekanisk avtrekksvifte som eneste avtrekkspunkt i rommet, og viften stenger avtrekkskanalen når viften ikke går;
- fravær av kanalforbindelse mellom avtrekksventil i nedsenket himling og avtrekkspunkt over himling;
- det er enkelte renn- og fuktmerker på overflater i rommene;
- bruk av lett papirark/tørkerullark eller røykampulle indikerer mangelfull ventilasjon.

TG 3:

- det mangler avtrekkspunkt i våtrrom, toalettrom eller kjøkken;
- det er stort omfang av renn- og fuktmerker på overflater i rommene;
- avtrekksventiler lar seg ikke åpne;

(fortsettelse)

— avtrekk fungerer ikke.

A.2.13 Varme- og sanitærotekniske anlegg (VVS)

A.2.13.1 Vannledninger

A.2.13.1 Vannledninger		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-4 Innvendige vann- og avløpsrør</p> <p>MERKNAD 1 Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for vannledninger, er gjengitt her.</p>	<p>A.2.13.1 gjelder for alle rom selv om våtrom, toalettrom, kjøkken og plassbygde spesialrom som har egne undersøkelsespunkter.</p>
1.	<p><i>Hvis vannrørene er synlige og tilgjengelige, skal den bygningssakkyndige undersøke materiale og sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon.</i></p>	<p>MERKNAD 2 Krav til vann- og avløp er angitt i kommunale bestemmelser, for eksempel Tekniske bestemmelser - Standard abonnementsvilkår for vann og avløp [31].</p>
2.	<p><i>Hovedstoppekranen skal lokaliseres og funksjonstestes, dersom den bygningssakkyndige vurderer at dette ikke kan føre til lekkasjer eller andre skader.</i></p>	<p>Innvendig hovedstoppekranen bør ikke funksjonstestes dersom det er informasjon om eller symptomer på at testing kan skade kranen eller føre til lekkasje.</p>
3.	<p><i>Ved rør-i-rør-systemer skal den bygningssakkyndige undersøke om fordelerskapet er tilgjengelig, og at lekkasjевann ledes til sluk.</i></p>	<p>Dersom lekkasjевann ikke ledes til sluk: se om det er automatisk lekkasjestopper.</p>
4.	<p><i>Hvis materiale og type er kjent, skal også alderen vurderes.</i></p>	<p>For aldersvurdering, se punkt C.5.</p>
5.	<p><i>Hvis anlegget er skjult og uten dokumentasjon, vurderes det ut fra alderen.</i></p>	<p>For aldersvurdering, se punkt C.5.</p>
6.	<p>Standardens tilleggsbestemmelser:</p> <p>Den bygningssakkyndige skal se om det finnes en kursoversikt og merking av kursene i fordelerskapet.</p>	<p>Merknad:</p>

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: Ny installasjon (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år og med normal slitasje. Mangler kursoversikt og merking i fordelerskap ved rør-i-rør systemer.

TG 2:

- feil utførelse av rør-i-rør-systemer;
- det mangler drenering og det er heller ikke montert føler for automatisk lekkasjestopper i fordelerskap;
- vannledninger i plast (pex) merket med tusj som kan gi svekkelse i materialet;
- det er ikke tilgang til koblinger for skjulte vanninstallasjoner der det er krav om det (fra TEK1997 [\[23\]](#));
- det er ikke tilrettelagt for synliggjøring av lekkasjer fra skjulte vanninstallasjoner (fra TEK1997 [\[23\]](#));
- fravær av kondensisolering på stigerør og fordelingsrør for kaldtvann (gjelder ikke koblingsrør);
- synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør (gjelder ikke koblingsrør);
- lekkasjевann ledes ikke ledes til sluk og det er ikke automatisk lekkasjestopper;
- fravær av termisk isolering på stigerør og fordelingsrør for varmtvann (gjelder ikke koblingsrør);
- hovedstoppekran er ikke merket eller lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon;
- tydelige trykkslag;

(fortsettelse)

- usikker fremtidig funksjon i henhold til [punkt C.5](#).

TG 3:

- hovedstoppekran er ikke tilgjengelig eller montert;
- påvist lekkasje eller behov for akutte tiltak.

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)		Standardens utdypende bestemmelser:
	<i>§ 2-4 Innvendige vann- og avløpsrør</i> MERKNAD 1 Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder avløpsledninger, er gjengitt her.	A.2.13.2 gjelder for alle rom selv om våtrom, toalettrom, kjøkken og plassbygde spesialrom som har egne undersøkelsespunkter.
1.	<i>Hvis avløpsrørene er synlige og tilgjengelige, skal den bygningssakkyndige undersøke materiale og sammenkoblingspunkter.</i>	Bunnledninger og andre avløpsledninger (også overvann). Se om innvendige overvannsrør (rør for takvann) har kondensisolasjon hvis rørene er synlige. MERKNAD 2 Krav til vann- og avløp er angitt i kommunale bestemmelser, for eksempel Tekniske bestemmelser - Standard abonnementsvilkår for vann og avløp [31].
2.	<i>Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes.</i>	Lokalisering og tilgjengelighet for innvendig stakeluke (Alternativt utvendig for stikkledninger). Hvis det er montert sekundær lufting (vakuumventil), tilse at det er adkomst til denne.
3.	<i>Avløpskapasiteten skal undersøkes.</i>	
4.	<i>Lukt fra avløpssystemet skal vurderes.</i>	
5.	<i>Hvis materiale og type er kjent, skal dette vurderes sammen med alder.</i>	For aldersvurdering, se punkt C.5 .
6.	<i>Hvis anlegget er skjult og uten dokumentasjon, vurderes det ut fra alderen.</i>	
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
7.	Den bygningssakkyndige skal spørre eier om det er utført innvendig rørrenovering.	
8.	Den bygningssakkyndige skal spørre eier det er utført vedlikehold/service på <ul style="list-style-type: none"> — avløpsrenseanlegg (minirenseanlegg, septiktank/slamavskiller med mer); — avløpssystemer uten selvfall (kvern, vakuum og lignende) og pumpekum. 	
9.	Støy fra avløpsledning når naboer bruker vann (flermannsboliger) skal kommenteres i beskrivelsen.	

Kriterier for tilstandgrad

TG 0: Ny installasjon (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år og med normal slitasje.

TG 2:

- mangler stakeluke. Mangler tilgjengelighet for staking;
- redusert kapasitet ved samtidighet;
- registrert kloakklukt;
- fravær av lufting over tak (minst en over tak);

(fortsettelse)

- ikke tilgjengelige vakuumventiler;
- fravær av kondensisolering på stigerør og fordelingsrør for overvann (takvann);
- usikker fremtidig funksjon i henhold til [punkt C.5](#);
- tegn på lekkasje eller symptomer på skade på tilstøtende konstruksjoner;
- spor etter lekkasjer på overflater der det er innstøpte/innbygde avløpsledninger;
- ikke dokumentert vedlikehold/service på avløpsrenseanlegg (minirenseanlegg, septiktank/slamavskiller med mer), avløpssystemer uten selvfall (kvern, vakuum og lignende) eller pumpekum.

TG 3:

- opplysninger om tilbakeslag som indikerer redusert avrenningsmulighet eller som krever tiltak;
- svært mangefull avrenning;
- konstatert lekkasje;
- symptomer på skade på tilstøtende konstruksjoner.

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

A.2.13.3 Varmtvannsbereder		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-5 Varmtvannsbereder	
1	<i>Den bygningssakkyndige skal spørre eieren hvilket år varmtvannsberederen var ny, og</i>	Vurder usikker fremtidig funksjon i henhold til alderskriterier i punkt C.8 .
1.a	<i>a. se etter avdrypp og fuktskjolder</i>	
1.b	<i>b. undersøke plassering</i>	Se om berederen er tilgjengelig for inspeksjon.
1.c	<i>c. undersøke hva slags fundament berederen står på, herunder om sokkelen er understøttet hvis berederen står på skapbunn</i>	
1.d	<i>d. undersøke om berederen er lekkasjesikret, for eksempel ved at lekkasje føres til avløp eller med automatisk vannstoppeventil der berederen er plassert i tørt rom.</i>	Dette dokumentet legger til grunn at tørt rom er rom uten sluk.
Standardens tilleggsbestemmelser:		Merknad:
2.	Den bygningssakkyndige skal se om sikkerhetsventil er tilgjengelig for inspeksjon og om avløpet fra sikkerhetsventilen er ført til ikke stengbar avløpsinnretning, det vil si sluk eller direktekoblet til avløpsrør.	
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Ny installasjon (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — for benkebereder på kjøkken: Mangler understøttelse av skapbunn; — berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon; — berederen er ikke lekkasjesikret; — avdrypp og fuktskjolder; — bereder med usikker fremtidig funksjon (berederen er eldre enn 20 år, se punkt C.8); — sikkerhetsventil mangler avløp. 		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — lekkasje eller funksjonssvikt som tilsier umiddelbare tiltak; — mangefull eller plugget sikkerhetsventil. 		

A.2.13.4 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

A.2.13.4.1 Rørinstallasjoner

A.2.13.4.1 Rørinstallasjoner		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-6 Vannbåren varme	
1.	<i>Hvis rørene er synlige og tilgjengelige, skal den bygningssakkyndige undersøke materiale og sammenkoblingspunkter og dessuten om reguleringsventilene er trege eller ikke lar seg bruke.</i>	Dette dokumentet legger til grunn at reguleringsventiler er stenge- og innreguleringsventiler montert på de ulike kurser på fordeler eller på radiatorer. MERKNAD Funksjon av anlegget omfattes av egenerklæringsskjemaet.
2.	<i>Hvis rørene er innebygde, skal de vurderes ut fra alder.</i>	Hvis materiale og type er kjent, skal dette vurderes sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes ev. symptomer på nabokonstruksjoner og alder. Aldersvurdering av vannbåren varme vurderes som vannrør og vannvarmerør og skal gjøres i henhold til punkt C.5 og tabell C.5 .
3.	<i>Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv skal undersøkes. Det samme gjelder termisk isolasjon.</i>	
4.	<i>Hvis det er gulvvarme, skal den bygningssakkyndige se etter sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.</i>	
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
5.	Den bygningssakkyndige skal se om termostater og lufteventiler er montert på radiatorer.	
Kriterier for tilstandsgard		
TG 0: Ny installasjon (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år og med normal slitasje. Symptomer på tidligere lekkasjer (avdrypp, fukt-skjolder, sprekker eller svelling) i gulvets overflatemateriale som er opplyst utbedret.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — uisolert fordelingsledning; — manglende stenge- eller innreguleringsventiler; — eier har opplyst om funksjonsfeil for eksempel radiator eller gulv som ikke gir varme; — usikker fremtidig funksjon, se punkt C.5 og tabell C.5. 		
TG 3: Behov for akutte tiltak.		

A.2.13.4.2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler)

A.2.13.4.2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler)		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-7 Varmesentraler</p> <p>Denne paragrafen gjelder fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler.</p>	
1.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal spørre eieren når anlegget var nytt, når det sist var service på anlegget, og om anlegget har brannsikring.</i></p>	<p>Angi alder på anlegget. Aldersvurdering skal ikke foretas.</p> <p>Vurdering av brannsikring rapporteres i henhold til branntekniske forhold i 12.7, tabell 3.</p>
2.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal observere om det er lukt fra anlegget.</i></p>	
3.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal undersøke om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, og i så fall om kommunen har gitt pålegg om sanering.</i></p>	
4.	<p><i>Hvis boligen bruker oljefyr til oppvarming, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om den er tilpasset for bruk av bioolje.</i></p>	<p>For innvendig oljetank se A.2.13.4.3.</p> <p>For utvendig oljetank se A.3.22.7.</p>
5.	<p><i>Det skal undersøkes om oljetank har lekkasjesikring.</i></p>	
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Ny installasjon (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år og med normal slitasje. Dokumentert service på anlegget i løpet av siste 2 år eller innenfor produsentens anvisning om serviceintervall.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — symptomer på skade eller korrosjon på komponenter og utstyr; — dokumentert service på anlegget finnes ikke, det er mer enn 2 år siden service eller utenfor produsentens anvisning om serviceintervall; — lukt fra anlegget. 		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — behov for akutte tiltak; — boligen bruker oljefyr til oppvarming, men denne er ikke tilpasset for bruk av bio-olje. 		

A.2.13.4.3 Innvendig oljetank

A.2.13.4.3 Innvendig oljetank		Standardens utdypende bestemmelser:
Pkt.	Forskriftstekst:	
	<p>§ 2-7 Varmesentraler</p> <p>Denne paragrafen gjelder fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler.</p>	
1.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal spørre eieren når anlegget var nytt, når det sist var service på anlegget, og om anlegget har brannsikring.</i></p>	<p>Vurder alder og materiale, og etterspør dokumentasjon fra tilstandskontroll.</p> <p>For aldersvurdering, se punkt C.7 og tabell C.7.</p>
2.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal observere om det er lukt fra anlegget.</i></p>	
3.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal undersøke om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, og i så fall om kommunen har gitt pålegg om sanering.</i></p>	Gjennomgå lov- og forskriftskrav og lokale bestemmelser for oljetanker og om disse er oppfylt for oljetanken.
4.	<p><i>Hvis boligen bruker oljefyr til oppvarming, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om den er tilpasset for bruk av bioolje.</i></p>	
5.	<p><i>Det skal undersøkes om oljetank har lekkasjesikring.</i></p>	<p>Det skal undersøkes om oljetanken har overfyllingsvern.</p> <p>Spør om eier kjenner til om det har vært tidligere lekkasjer eller overfylling.</p>
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Tank med dokumentert gjennomført kontroll og uten avvik fra lov- og forskriftskrav og lokale bestemmelser.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — som TG 1, men gyldighetsperioden er utløpt de siste 12 måneder; — usikker fremtidig funksjon, se punkt C.7 og tabell C.7; — tanken har ikke lekkasjesikring. 		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — ingen dokumentasjon; — tanken er ikke i bruk og det kreves sanering; — tanken er ikke renset eller forberedt for bio-olje. Det kreves enten sanering eller rensing for bruk til bio-olje; — det foreligger pålegg om sanering. 		

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	Den bygningssakkyndige skal	
1.	— undersøke type anlegg og alder.	I henhold til punkt C.8 er usikker fremtidig funksjon definert til 15 år.
2.	— spørre eier om når siste service ble utført.	
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt anlegg (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Dokumentert service på anlegget i løpet av siste 5 år.		
TG 2:		
— dokumentert service på anlegget finnes ikke eller det er mer enn 5 år siden;		
— usikker fremtidig funksjon (> 15 år).		
TG 3: Eier har opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt.		

A.2.14 Radon

A.2.14.1

A.2.14.1 Radon		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<i>§ 2-21 Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet</i>	
1.	<p><i>Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.</i></p> <p><i>Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.</i></p>	Forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet omfatter A.2.14.1 punkt 2. til 6.
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	Den bygningssakkyndige skal	
2.	<ul style="list-style-type: none"> — gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger. <p>MERKNAD 1 Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet har utarbeidet måleprosedyre [34].</p>	<p>MERKNAD 2 For utleie-del av boligen er det krav om radonmålinger i henhold til Strålevernsforskriften [35]. Strålevernsforskriften angir også tiltaksgrense. Se Direktoratet for Strålevern og atomsikkerhet www.dsa.no for mer informasjon.</p>
3.	<ul style="list-style-type: none"> — undersøke om det er foretatt radonsikring ved bygging av boligen (gjelder bolig oppført etter TEK10 [22] eller senere). 	<p>Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften.</p> <p>Radonsikring omfatter alle type tiltak som radonsperre, radonbrønn med mer.</p>
4.	<ul style="list-style-type: none"> — undersøke om boligen har et grunnplan som er godt ventilert og uten rom for varig opphold, for eksempel bygning på pilarer/striepfundamenter, godt ventilert kjeller/krypkjeller og som tilfredsstiller TEK17 §13-5 3.ledd [7]. 	
5.	<ul style="list-style-type: none"> — gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle gjennomførte tiltak på eksisterende bygg. 	Anbefalt tiltaksgrense er 100 Bq/m ³ i henhold til Strålevernsforskriften [35] .
6.	<ul style="list-style-type: none"> — dersom det ikke er foretatt målinger eller foretatt tiltak som radonsperre eller utbedringer, skal NGU sitt radonkart brukes for vurdering: undersøk om boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som høy eller særlig høy. 	Se nettsidene til NGU, https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet: Det skal gis en samlet vurdering og avvik skal angis. Det skal ikke angis tilstandsgrad for dette punktet. Det skal rapporteres under forhold som omhandler helse, miljø og sikkerhet i [12.9](#).

(fortsettelse)

Eksempler på opplysninger som bør gis der det ikke er avvik:

- dokumentasjon av målinger viser verdier under anbefalt tiltaksgrense eller boligen er utført med dokumentert faglig god utførelse på radonsperre i form av ferdigattest (gjelder bolig oppført etter TEK10 [22] eller senere);
- boligen befinner seg i 3 etasje eller høyere og det er ikke påkrevd radonmålinger;
- boligen har et godt ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold (TEK17 §13-5 3.ledd [7]);
- det er utført tiltak mot radon i boligen på bakgrunn av resultatene fra tidligere målinger, og det er dokumentert tilstrekkelig virkning av tiltak.

Avvik:

- boligen befinner seg lavere enn 3 etasje og det er ikke utført måling av radon i boligen;
- det mangler dokumentasjon av radontiltak i form av ferdigattest (gjelder bolig oppført etter TEK10 [22] eller senere);
- dokumentasjon av målinger viser verdier over anbefalt tiltaksgrense;
- det er utført tiltak mot radon i boligen på bakgrunn av resultatene fra tidligere målinger, men det er ikke dokumentert tilstrekkelig virkning av tiltak;
- boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som høy eller særlig høy.

A.2.15 Skadedyr og fuktkrevende insekter

A.2.15.1

A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	Omfattes av forskriftens §§ 2-2 Våtrom, 2-9 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak og 2-15 Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)	A.2.15 gjelder for alle bygningsdeler selv om våtrom, rom under terreng og takkonstruksjon har egne undersøkelsespunkter.
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	Følgende skal undersøkes:	Opplysninger om skadedyr og fuktkrevende insekter skal anmerkes under den aktuelle bygningsdelen. Tilstandsvurdering skal gjøres samlet her i A.2.15 . Der det er skade på bygningsdelen, skal dette også inngå i tilstandsgradsetting på den aktuelle bygningsdelen.
1.	Spør eier om det er registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter. Opplysninger fra eier skal angis i beskrivelsen i form av omfang, hvor og hva.	
2.	Gjennomgå fremlagt egenerklæringsskjema for mer utfyllende opplysninger vedrørende observasjoner som eier har gjort.	
3.	Se etter spor etter skadeinsekter som boremel og hull etter eksempelvis maur og stripet borebille.	
4.	For gnagere som mus og rotter, ses det etter ekskrementer og inntreksveier som eksempelvis manglende musebånd, åpne kloakk- og andre avløpsledninger og stakepunkt på bunnledning. Ved registrering av spor etter eller opplysninger fra eier om skadedyr angis dette i beskrivelsen i form av omfang, hvor og hva.	
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Det er ingen synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter, og eier har heller ikke observert eller sett tegn til dette.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter*; — egne observasjoner av fuktkrevende insekter*; — det er skade på konstruksjonen i et begrenset omfang*; — det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang*; — det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner*; — det er påvist inntreksveier for gnagere*. 		
* Det skal angis hvor i boligen det er påvist. Det skal anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — det er konstatert vesentlige skader etter skadedyr; — vesentlig svekkelse på konstruksjonen. 		

A.2.16 Andre forhold for boligen innvendig

A.2.16.1 Andre forhold innvendig

A.2.16.1 Andre forhold innvendig
Kriterier for tilstandsgrad – se tabell 2 .

A.3 Krav til omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad utvendig for småhus

A.3.0 Generelt

Undersøkelsespunktene består av fem deler:

- a) Forskriftstekst (står i kursiv til orientering).
- b) Standardens utdypende bestemmelser (til forskriftsteksten).
- c) Standardens tilleggsbestemmelser.
- d) Kriterier for tilstandsgrad.
- e) Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (inkludert i utvalgte punkter).

For alle undersøkelsespunktene skal faglig god utførelse legges til grunn for vurderingen. Der arbeidet er utført med egeninnsats eller av en ufaglært, skal det opplyses om dette i beskrivelsen for den aktuelle bygningsdelen.

A.3.17 Yttervegg

A.3.17.1 Yttervegg - Konstruksjon

A.3.17.1 Yttervegg - Konstruksjon		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-11 Yttervegger</p> <p>MERKNAD Forskriftens siste ledd er tatt inn som første punkt her.</p>	
1.	<p><i>Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings yttervegger er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for ytterveggen, eller hvis ytterveggen har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen.</i></p>	<p>For enebolig og fritidsbolig skal hele bygget omfattes av tilstandsanalysen.</p> <p>For alle andre boliger enn enebolig og fritidsbolig, skal alle bygningsdeler som boligeieren har vedlikeholdsplikt for eller som har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen omfattes av tilstandsanalysen.</p> <p>For to- til firemannsbolig skal tilstandsanalysen omfatte de bygningsdeler som er tilgjengelige via fellesarealer/utvendig.</p> <p>For rekkehus, kjedehus og terrassehus (men ikke terrasseblokk) skal utvendige forhold til den aktuelle boenheten omfattes av tilstandsanalysen.</p>
2.	<p><i>I ytterveggens konstruksjoner skal den bygningssakkyndige se etter deformasjoner, og fuktskader som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning.</i></p>	<p>Følgende skal undersøkes for alle type fasader:</p> <ul style="list-style-type: none"> — fasade skal undersøkes for tegn som kan indikere følgeskader i konstruksjonen; — se etter type vindtetting; — se etter sprekker og riss; — se etter korrosjon, armeringskorrosjon, riss/sprekker ved innstøpt armering og bjelker. <p>Ved teglsteinsforblendingsfasader skal det i tillegg undersøkes:</p> <ul style="list-style-type: none"> — loddavvik i nedre del av vegg (manglende innfesting); — mosegroing i fuger i det nederste sjiktet (drensåpningen).
3.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal undersøke vannbord over og under vindu, i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.</i></p>	<p>Dette gjelder alle type konstruksjoner (og kledninger).</p> <p>Undersøk både vannbord og beslag.</p> <p>Vurder detaljer og faglig god utførelse, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikeholdsnivå osv. som kan gi forkortet levetid.</p>
Kriterier for tilstandgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.		

(fortsettelse)

TG 2:

- skader som bør overvåkes (Årsak skal begrunnes);
- symptomer på skade i konstruksjonen (deformasjoner)*;
- noen skråriss som symptom på skjevsetninger*;

* Nærmere undersøkelse anbefales.

TG 3:

- omfattende skader (råte, korrosjon, loddavvik, bom i puss, deformasjoner), fare for følgeskader;
- konstatert konstruksjonsskade, omfattende skjevheter og skråriss/sprekker;
- store skader;
- uegnet materiale;
- store skader som følge av armeringskorrosjon eller avskallinger av betong og puss;
- fare for ytterligere nedfall av puss/betong;
- løse deler av fasaden.

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p><i>§ 2-11 Yttervegger</i></p> <p>MERKNAD Forskriftens siste ledd er tatt inn som første punkt her.</p>	
1.	<p><i>Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings yttervegger er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for ytterveggen, eller hvis ytterveggen har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen.</i></p>	<p>For enebolig og fritidsbolig skal hele bygget omfattes av tilstandsanlysen.</p> <p>For alle andre boliger enn enebolig og fritidsbolig, skal alle bygningsdeler som boligeieren har vedlikeholdsplikt for eller som har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen omfattes av tilstandsanlysen.</p> <p>For to- til firemannsbolig skal tilstandsanlysen omfatte de bygningsdeler som er tilgjengelige via fellesarealer/utvendig.</p> <p>For rekkehus, kjedehus og terrassehus (men ikke terrasseblokk) skal utvendige forhold til den aktuelle boenheten omfattes av tilstandsanlysen.</p>
2.	<p><i>På kledningen (trefasade) skal den bygningssakkyndige se etter skader, sprekker og råteskade.</i></p>	
3.	<p><i>Det skal undersøkes om det er tilstrekkelig lufting eller andre konstruksjonsfeil.</i></p>	<p>Det skal foretas stikkprøver på alle de ulike flatene.</p> <p>Undersøk også om det er tilstrekkelig gnagesikring (musetetting).</p>
4.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal dessuten utføre stikktaking på typiske skadested, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.</i></p>	<p>Typisk skadested kan også være rundt dører.</p>
5.	<p><i>Videre skal det vurderes om materialvalg, spikring, vedlikeholdsnivå eller annet kan gi forkortet levetid.</i></p>	<p>Vurder detaljer og faglig god utførelse, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikeholdsnivå osv. som kan gi forkortet levetid</p>
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	For andre type kledninger enn trefasader skal følgende undersøkes (6. til 11.):	
6.	Se etter sprekker og riss.	
7.	Se etter avflassing av maling, puss med mer.	
8.	Undersøk vannbord/beslag over og under vindu, i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.	
9.	Vurder lufting inklusive gnagesikring (musetetting) av kledningen.	<p>Det skal foretas stikkprøver på alle de ulike flatene.</p> <p>Plastpanel uten dampsperre eller andre type kledninger hvor erfaring har vist at det ikke er tilstrekkelig lufting.</p>
10.	Vurder detaljer og faglig god utførelse, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikeholdsnivå osv. som kan gi forkortet levetid.	

(fortsettelse)

11.	Se etter korrosjon, armeringskorrosjon, riss/sprekker ved innstøpt armering og bjelker eller andre konstruksjonsfeil.	
12.	For alle typer kledning skal den bygningssakkyndige se etter skadedyr og mulige inntreksveier for gnagere.	<p>Skadedyr og fuktkrevende insekter skal rapporteres og tilstandsgradsettes samlet under A.2.15.</p> <p>Opplysninger om skadedyr og fuktkrevende insekter skal anmerkes.</p> <p>Der forholdet har ført til skade på bygningsdelen, skal det i tillegg også inngå i tilstandsgradsetting på dette undersøkelsespunktet.</p>

Kriterier for tilstandsgrad**TG 0:** Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.**TG 1:** Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Behov for rengjøring. Uskadet overflatebehandling.**TG 2:**

- punktvise skader (fukt, råte, korrosjon, loddavvik, bom i puss) på materialet eller skader på overflatebehandlingene;
- skader som bør overvåkes (Årsak skal begrunnes);
- noen skråriss som symptom på skjevsetninger*;
- riss og sprekker;
- forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikeholdsnnivå og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid;
- punktvis nedfall pga. begynnende korrosjon;
- begrenset/manglende lufting;
- manglende gnagesikring (musetetting).

* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.

TG 3:

- omfattende skader (råte, korrosjon, loddavvik, bom i puss, deformasjoner), fare for følgeskader;
- store skader;
- uegnet materiale;
- store skader som følge av armeringskorrosjon eller avskallinger av betong og puss;
- fare for ytterligere nedfall av puss/betong;
- løse deler av fasaden.

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-12 Vinduer og ytterdører	
1.	<i>Den bygningssakkyndige skal se etter punkterte glass.</i>	Vurdere usikker fremtidig funksjon på isolerglass basert på alder. I henhold til punkt C.8 er usikker fremtidig funksjon definert til 35 år.
2.	<i>Videre skal den bygningssakkyndige se på innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting.</i>	Se etter skader, sprekker og råteskade.
3.	<i>Den bygningssakkyndige skal se på vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.</i>	
Standardens tilleggsbestemmelser:		Merknad:
4.	Undersøk funksjon (om de lar seg åpne og ikke går tregt), åpne og lukke-mekanismer.	Funksjonsprøving av vinduer skal gjøres ved undersøkelse av minst halvparten av åpningsbare vinduer i boligrom. Alle ytterdører skal normalt undersøkes.
Kriterier for tilstandgrad		
TG 0: Nye vinduer og dører (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. Punktvise skader på innvendig overflatebehandling som følge av kondensvann på grunn av glass med lav isolasjonsevne.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — punktvise skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen; — avvik ved detaljer, spesielt beslag og vannbord; — mangefull åpnings- og lukkefunksjon; — punkterte glass (≤ 3 stk); — usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. 		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — råte; — store skader; — mange punkterte glass (> 3 stk); — detaljer, spesielt ved beslag, gir fukt inn i konstruksjonen. 		

A.3.18 Yttertak

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-9 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak</p> <p>MERKNAD 1 Forskriftens siste ledd er tatt inn som første punkt her.</p>	Kombiner med observasjoner fra A.2.6.1 og A.2.6.2 .
1.	<p><i>Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings takkonstruksjon, taktekking eller skorstein er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen.</i></p>	<p>For enebolig og fritidsbolig skal hele bygget omfattes av tilstandsanlysen.</p> <p>For alle andre boliger enn enebolig og fritidsbolig, skal alle bygningsdeler som boligeieren har vedlikeholdsplikt for eller som har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen omfattes av tilstandsanlysen.</p> <p>For to- til firemannsbolig skal tilstandsanlysen omfatte de bygningsdeler som er tilgjengelige via fellesarealer/utvendig.</p> <p>For rekkehus, kjedehus og terrassehus (men ikke terrasseblokk) skal utvendige forhold til den aktuelle boenheten omfattes av tilstandsanlysen.</p>
2	<i>På takkonstruksjonen skal den bygningssakkyndige fra utsiden</i>	
2.a	<i>a. se etter svanker eller svai i mønet</i>	Undersøk om det er skader og deformasjoner. Påførte laster kan eksempelvis være etterisolering av yttertak (som gir økte snølaste), oppløft og ombygging av tak, etablering av våtrom.
2.b	<i>b. se etter fuktskjolder</i>	Undersøk om det er skader og deformasjoner. Påførte laster kan eksempelvis være etterisolering av yttertak (som gir økte snølaste), oppløft og ombygging av tak, etablering av våtrom.
2.c	<i>c. se etter råteskade og skadedyr</i>	<p>Undersøk om det er skader og deformasjoner. Påførte laster kan eksempelvis være etterisolering av yttertak (som gir økte snølaste), oppløft og ombygging av tak, etablering av våtrom.</p> <p>Skadedyr og fuktkrevende insekter skal rapporteres og tilstandsgradsettes samlet under A.2.15. Opplysninger om skadedyr og fuktkrevende insekter skal anmerkes. Der forholdet har ført til skade på bygningsdelen, skal det i tillegg også inngå i tilstandsgradsetting på dette undersøkelsespunktet.</p>
2.d	<i>d. se om det er tett rundt gjennomføringer</i>	Undersøk isolasjon og tetting rundt tilkomstluke (tettelist).
2.e	<i>e. se om det er ventilering eller lufting.</i>	Se etter om yttertaket er ventilert. Gjelder alle typer tak.
	<i>§ 2-10 Loft (konstruksjonsoppbygging)</i>	
3.	<i>Den bygningssakkyndige skal spørre eieren når loftkonstruksjonen er fra, og om loftet er innredet i ettertid.</i>	<p>Vurder oppbygning og materialbruk.</p> <p>Se etter svanker (fordypning med avvik fra planhet) eller svai i mønet.</p>

(fortsettelse)

4.	<i>Fra kaldloft eller kryploft skal den bygningssakkyndige se etter biologiske skadegjørere.</i>	<p>Se også etter råteskade og skadedyr.</p> <p>Skadedyr og fuktrevende insekter skal rapporteres og tilstandsgradsettes samlet under A.2.15.</p> <p>Opplysninger om skadedyr og fuktrevende insekter skal anmerkes.</p> <p>Der forholdet har ført til skade på bygningsdelen, skal det i tillegg også inngå i tilstandsgradsetting på dette undersøkelsespunktet.</p>
5.	<i>Den bygningssakkyndige skal se etter lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker og takluker.</i>	<p>Dette dokumentet legger til grunn at bjelker også inkluderer sperrer.</p> <p>Inkluder også takvindu og andre takgjennomføringer.</p> <p>Undersøk kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.</p> <p>Ved mangelfull kondensisolering, skal det utføres fuktundersøkelser i loftsbjelkelaget/himling alle steder for å avklare om det er fuktskade. Ved synlige fuktskjolder- og merker, skal det gjennomføres fuktundersøkelser for å avklare om det er tidligere eller pågående fuktlekkasje.</p> <p>Dette dokumentet legger til grunn at fuktundersøkelser er:</p> <ul style="list-style-type: none"> — måling av absolutt fuktinnhold i rent trevirke; — fuktsøk med fuktindikator. <p>MERKNAD 2 Prinsipper for bruk av fuktmålere og fuktindikator er angitt i Byggforskerien Byggdetaljer 474.531 [13] og 474.533 [14]. Disse anvisningene inneholder også henvisninger til andre dokumenter.</p>
6.	<i>Dersom det er tilgang til kneloft og hanebjelkeloft, skal disse inspiseres.</i>	Nyere utførelser med diffusjonsåpne undertak er laget uten adkomstmuligheter. Dette er ikke et avvik.
7.	<i>I taket og i bjelkelaget mot underliggende rom skal den bygningssakkyndige undersøke tetheten rundt eventuelle rør- eller kanalgjennomføringer.</i>	
8.	<i>Hvis det er mulig, skal den bygningssakkyndige se om yttertaket er ventilert.</i>	<p>Vurder luftgjennomstrømning.</p> <p>Vurder oppbygning og materialbruk.</p>
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
9.	Den bygningssakkyndige skal undersøke om bærekonstruksjonen (tak-/etasjeskiller eller veggkonstruksjoner) er fjernet, svekket eller påført høyere laster. Gjennomgå fremlagt dokumentasjon på statiske beregninger.	
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Inngrep i bærekonstruksjoner er dokumentert med statiske beregninger.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.		

(fortsettelse)

TG 2:

- synlige svekkelser eller deformasjoner i opprinnelig bærekonstruksjoner (eksempelvis riss, sprekker, komprimering, nedbøyning på sperrer eller bjelker)**;
- synlige svekkelser eller deformasjoner ved endringer i bærekonstruksjonen**;
- loftet er ikke tilgjengelig, det mangler dokumentasjon på utførelsen. Gjelder ikke bygninger (nyere konstruksjoner) hvor tilkomst ikke er tiltenkt;
- søknad og ferdigattest på endringer av konstruksjonen er ikke fremvist;
- begrenset ventilering og lufting av yttertak;
- usikker ventilering eller lufting av yttertak (dersom ikke tilgjengelig for kontroll);
- mangelfull isolering eller tetting av tilkomstluke;
- konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging);
- forhøyd fuktverdi i konstruksjonen*;
- symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere*;
- mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.

** Det skal anbefales nærmere undersøkelser.

TG 3:

- vesentlige svekkelser eller deformasjoner i bærekonstruksjonen**;
- konstaterte fuktskader;
- konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere;
- ingen ventilering eller lufting av yttertak (med unntak av kompakttak).

** Det skal anbefales nærmere undersøkelser.

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp		
Pkt.	Forskriftstekst	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-9 <i>Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak</i></p> <p>MERKNAD Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder undersøkelse av tekkingen, er gjengitt her. Forskriftens siste ledd er tatt inn som første punkt.</p>	Kombiner med informasjon fremkommet i undersøkelsen innvendig (se A.3.18.1).
1.	<p><i>Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings takkonstruksjon, taktekking eller skorstein er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen.</i></p>	<p>For enebolig og fritidsbolig skal hele bygget omfattes av tilstandsanalysen.</p> <p>For alle andre boliger enn enebolig og fritidsbolig, skal alle bygningsdeler som boligeieren har vedlikeholdsplikt for eller som har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen omfattes av tilstandsanalysen.</p> <p>For to- til firemannsbolig skal tilstandsanalysen omfatte de bygningsdeler som er tilgjengelige via fellesarealer/utvendig.</p> <p>For rekkehus, kjedehus og terrassehus (men ikke terrasseblokk) skal utvendige forhold til den aktuelle boenheten omfattes av tilstandsanalysen.</p>
2.	<p><i>Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) skal undersøkes når den bygningsakkynndige finner det sikkerhetsmessig forsvarlig. Den bygningsakkynndige skal i så fall</i></p>	<p>Undersøk beslag, takhatter og andre gjennomføringer og tekninger på tak.</p> <p>Undersøkelsen av tekking skal foretas fra tak. Dersom det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, skal tekkingen undersøkes fra bakkenivå (gjelder ikke flate tak).</p> <p>Det skal alltid angis hvilke deler av taket som er undersøkt.</p> <p>Dersom taket ikke kan inspiseres og ingen informasjon er tilgjengelig, gis tekkingen TGIU, og det skal begrunnes. Det samme gjelder for snødekket tak.</p>
2.a	<p>a. se etter sprekker, mose, pløser og andre symptomer på svekkelser</p>	Se etter skader.
2.b	<p>b. se om taket har tilstrekkelig helning</p>	<p>Helning/fall.</p> <p><u>For torvtak:</u> Undersøk om det er sig i torvtekkingen og eventuelle strekk i undertekkingen.</p> <p><u>For skifertak:</u> Undersøk om enkeltstein eller områder er ute av posisjon.</p>
2.c	<p>c. undersøke hvilke materialer som er brukt</p>	
2.d	<p>d. undersøke innfesting og overganger</p>	Takstein og skifer som kan løftes eller skyves skal undersøkes på minst ett sted for å undersøke sløyfer, lekter, undertak og innfesting.
2.e	<p>e. vurdere vedlikeholdsnivået</p>	

(fortsettelse)

2.f	<i>f. vurdere undertakets alder.</i>	Vurdere usikker fremtidig funksjon på tekkingen og undertaket basert på alder. Tilstandsgrad vurderes ut fra usikker fremtidig funksjon basert på alder og materiale, se punkt C.3 og punkt C.4 . For torvtak: Undersøk om det er sig i torvtekkingen og eventuelle strekk i undertekkingen. For skifertak: Undersøk om enkeltstein eller områder er ute av posisjon.
3.	<i>På flate tak skal den bygningssakkynlige også</i>	Undersøk beslag, takhatter og andre gjennomføringer og tekninger på tak. Undersøkelsen av tekking skal foretas fra tak. Dersom det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, skal tekkingen undersøkes fra bakkenivå (gjelder ikke flate tak). Det skal alltid angis hvilke deler av taket som er undersøkt. Dersom taket ikke kan inspiseres og ingen informasjon er tilgjengelig, gis tekkingen TGIU, og det skal begrunnes. Det samme gjelder for snødekket tak. Grønne tak: Undersøk eventuelt synlige detaljer for tekkingen.
3.a	<i>a. registrere fall på flater</i>	
3.b	<i>b. undersøke renner og sluk</i>	
3.c	<i>c. se at det er overløp</i>	
3.d	<i>d. vurdere detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer.</i>	
Standardens tilleggsbestemmelser:		Merknad:
4.	For renner og nedløp skal den bygningssakkynlige <ul style="list-style-type: none"> — undersøke spesielt nedløpsrør med sør mot vegg, overgang mellom renne og nedløp samt innfestinger; — undersøke utforming, funksjon, kontrollert bortledning av vann fra nedløp. 	
5.	Den bygningssakkynlige skal se etter biologiske skadegjørere, råteskade og skadedyr.	
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — symptom på svekkelse: — sprekker, pløser; — manglende renhold, mose, lav, akkumulerende fugleavføring, manglende tilkomst for rensing av taksluk; — isdannelser i renner, overløp og takrenner; 		

(fortsettelse)

- store vannansamlinger på flate tak;
- manglende overløp for flate tak;
- svakheter ved mekanisk innfesting, for eksempel løsnet eller korrodert innfestingsmateriell.
- ikke tilstrekkelig fall på taket i henhold til krav for tekkingsmaterialet;
- sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll;
- uegnet tekking;
- usikker fremtidig funksjon for tekkingens vanntette sjikt, i henhold til [tabell C.3](#) og [tabell C.4](#);
- tærer, skadet eller deformert;
- punktvis lekkasjer i overganger;
- symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

TG 3:

- svekkeler som krever strakstiltak;
- fuktskade eller råteskade i konstruksjonen;
- store deformasjoner i beslag, renner, nedløp og innfestningsdetaljer;
- konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere.

TGIU: Taket kan ikke inspiseres og det er ingen informasjon tilgjengelig, eksempelvis snødekket tak eller flate tak uten sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst.

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak		
Pkt.	Forskriftstekst	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-21 Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet	
1.	<p><i>Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.</i></p> <p><i>Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.</i></p>	<p>Forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Undersøk om krav til snøfanger og tilkomst til skorstein er oppfylt i henhold til forskriftskrav på befaringstidspunktet.
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	Den bygningssakkyndige skal	
2.	— se etter skader og deformasjoner.	
3.	— undersøke utforming, funksjon og innfesting av utstyr og installasjoner, beskyttelse av tekking med mer.	
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — ingen tilkomst til skorstein der det er krav til det; — ingen snøfangere i henhold til forskriftskrav på befaringstidspunktet; — ingen snøfangere. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere; — skader eller deformasjoner på utstyr, installasjoner eller innfesting; — ettermontert utstyr på tak uten ekstra beskyttelse mot tekking (for eksempel solcelleanlegg, ventilasjonsanlegg, terrassetremmer med mer). 		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — skader og deformasjoner som krever umiddelbare tiltak; — ingen snøfangere og det var krav på søknadstidspunktet. 		

A.3.18.4 Skorsteiner over tak

A.3.18.4 Skorsteiner over tak		Standardens utdypende bestemmelser:
Pkt.	Forskriftstekst	
	<p>§ 2-9 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak</p> <p>MERKNAD Forskriftens siste ledd er tatt inn som første punkt her.</p>	
1.	<p><i>Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings takkonstruksjon, taktekking eller skorstein er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen.</i></p>	<p>For enebolig og fritidsbolig skal hele bygget omfattes av tilstandsanalysen.</p> <p>For alle andre boliger enn enebolig og fritidsbolig, skal alle bygningsdeler som boligeieren har vedlikeholdsplikt for eller som har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen omfattes av tilstandsanalysen.</p> <p>For to- til firemannsbolig skal tilstandsanalysen omfatte de bygningsdeler som er tilgjengelige via fellesarealer/utvendig.</p> <p>For rekkehus, kjedehus og terrassehus (men ikke terrasseblokk) skal utvendige forhold til den aktuelle boenheten omfattes av tilstandsanalysen.</p>
2.	<i>Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig.</i>	
3.	<i>Den bygningssakkyndige skal se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig.</i>	Se etter skader.
4.	<i>Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.</i>	
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — avskalling, riss/sprekker, løse fuger, beslag som tilsier tiltak; — for lav høyde i forhold til forskriftskrav; — fuktinntrengning i skorstein. 		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — større skader, løse beslag med åpne skjøter eller falser; — ustabil, deformert skorstein; — behov for umiddelbare tiltak. 		

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys		
Pkt.	Forskriftstekst	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-12 <i>Vinduer og ytterdører</i>	
1.	<i>Den bygningssakkyndige skal se etter punkterte glass.</i>	Vurdere usikker fremtidig funksjon på isolerglass basert på alder. I henhold til punkt C.8 er usikker fremtidig funksjon definert til 35 år.
2.	<i>Videre skal den bygningssakkyndige se på innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting.</i>	Se etter skader, sprekker og råteskade.
3.	<i>Den bygningssakkyndige skal se på vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.</i>	
Standardens tilleggsbestemmelser:		Merknad:
4.	Undersøk funksjon (om de lar seg åpne og ikke går tregt), åpne og lukke-mekanismer. Funksjonsprøving av vinduer skal gjøres ved undersøkelse av minst halvparten av åpningsbare vinduer.	

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: Nye vinduer og dører (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.

TG 2:

- punktvise skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen;
- uheldige detaljer, spesielt beslag utvendig;
- uheldige detaljer, spesielt utførelse innvendig med utforing med mer;
- svekket åpnings- og lukkefunksjon;
- punkterte glass (≤ 3 stk);
- usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

TG 3:

- råte eller andre store skader;
- mange punkterte glass (> 3 stk);
- detaljer, spesielt ved beslag, gir fukt inn i konstruksjonen.

A.3.19 Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

Pkt.	Forskriftstekst	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-13 Balkonger, verandaer og lignende	
1.	<i>På utkragede eller understøttede konstruksjoner, slik som balkonger og verandaer, og på rekkverk, skal den bygningssakkyndige se etter</i>	
1.a	<i>a. om konstruksjonen er forsvarlig festet</i>	Undersøk også korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer, som på pilarer, søyler, bjelker, dekker, skråstag ol. Undersøk rekkverk med hensyn til festepunkter.
1.b	<i>b. om det er svekkelser i forankring eller understøtting</i>	Gjøres ved stikkprøver.
1.c	<i>c. om det er skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.</i>	Se etter skjevheter/nedbøyninger i bærekonstruksjoner, gulvbord og rekkverk. Se etter om det er skader som kan indikere begrenset bæreevne på for eksempel pilarer, søyler, bjelker, dekker, bjelkelag og skråstag.
2	<i>Den bygningssakkyndige skal undersøke</i>	
2.a	<i>a. om det er tilstrekkelig vannavrenning</i>	Se om sluk er tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.
2.b	<i>b. om tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør</i>	Om tremmer og lignende hindrer tilgang til tettesjikt, skal tettesjiktet vurderes ut fra alder. Spesielt terskelhøyde mot boligrom som kan gi vanninntrenging.
2.c	<i>c. om tettesjiktet har skader.</i>	Om tremmer og lignende hindrer tilgang til tettesjikt, skal tettesjiktet vurderes ut fra alder.
3.	<i>Hvis boligen har terrasse eller inntrukket balkong over innvendige rom, skal den bygningssakkyndige i tillegg undersøke om konstruksjonen har ventilering eller lufting.</i>	
4.	<i>Rekkverkhøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.</i>	Det skal ikke angis tilstandsgrad for dette punktet. Det skal rapporteres under forhold som omhandler helse, miljø og sikkerhet i 12.9 .
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
5.	Den bygningssakkyndige skal vurdere tekkingens alder. Tilstandsgrad skal vurderes ut fra usikker fremtidig funksjon basert på alder og materiale, se punkt C.3 og eventuelt punkt C.4 .	

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.

TG 2:

- begrenset ventilering eller lufting av yttertak;
- usikker ventilering eller lufting av yttertak (dersom ikke tilgjengelig for kontroll);
- nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon;

(fortsettelse)

- setninger i grunnen under fundamenter;
- symptom på eller registrerte skader som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader eller rust på overflater;
- redusert fall eller avrenning på tettesjikt;
- sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll;
- svekkelse i tettesjikt og oppkanter;
- usikker fremtidig funksjon for tekkingens vanntette sjikt, i henhold til [tabell C.3](#) og eventuelt [tabell C.4](#).

TG 3:

- ingen ventilering eller lufting av yttertak (med unntak av kompakttak);
- fuktskade i konstruksjonen;
- mangefull eller svekket innfesting;
- mangefull eller svekket understøttelse;
- feil fall på avrenning på tettesjikt;
- funksjonssvikt av tettesjikt;
- skader og deformasjoner.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet:

- høyde eller lysåpning for rekkverk er ikke i henhold til befaringstidspunktets forskrift;
- det mangler rekkverk der hvor høydeforskjellen fra overkant gulv til terreng eller underliggende konstruksjon er større enn forskriftskravet på befaringstidspunktet.

A.3.20 Terrasser og pletting på terreng

A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)		
Pkt.	Forskriftstekst	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-13 Balkonger, verandaer og lignende</p> <p>MERKNAD Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder terrasser på terreng, er gjengitt her.</p>	
1.	<i>På utkragede eller understøttede konstruksjoner, slik som balkonger og verandaer, og på rekkverk, skal den bygningssakkyndige se etter</i>	
1.a	<i>a. om konstruksjonen er forsvarlig festet</i>	<p>Undersøk også korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer, som på pilarer, søyler, bjelker, dekker, skråstag osv.</p> <p>Undersøk rekkverk med hensyn til festepunkter</p>
1.b	<i>b. om det er svekkelser i forankring eller understøtting</i>	Gjøres ved stikkprøver.
1.c	<i>c. om det er skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.</i>	<p>Se etter skjevheter/nedbøyninger i bærekonstruksjoner, gulvbord og rekkverk. Se etter om det er skader som kan indikere begrenset bæreevne på for eksempel pilarer, søyler, bjelker, dekker, bjelkelag og skråstag.</p>
2.	<i>Rekkverkhøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.</i>	<p>Det skal ikke angis tilstandsgrad for dette punktet. Det skal rapporteres under forhold som omhandler helse, miljø og sikkerhet i 12.9.</p> <p>Merk at referansenivå er gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.</p>
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
3.	Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig vannavrenning.	
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon; — setninger i fundamenter; — symptom på eller registrerte skader som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader eller rust på overflater; — redusert fall eller avrenning på tettesjikt; — svekkelser i tettesjikt og oppkanter; — usikker fremtidig funksjon for det vanntette sjiktet for tekkingen, i henhold til tabell C.3 og eventuelt tabell C.4. Dersom alder ikke er kjent, benyttes byggear i aldersvurderingen. 		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — fuktskade i konstruksjonen; — mangelfull eller svekket innfesting; 		

(fortsettelse)

- mangelfull eller svekket understøttelse;
- feil fall på avrenning på tettesjikt;
- funksjonssvikt på tettesjikt;
- skader eller deformasjoner.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet:

- høyde eller lysåpning for rekkverk er ikke i henhold til befaringstidspunktets forskrift;
- det mangler rekkverk der hvor høydeforskjellen fra overkant gulv til terreng eller underliggende konstruksjon er større enn forskriftskravet på befaringstidspunktet.

A.3.20.2 Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen

A.3.20.2 Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen		
Pkt.	Forskriftstekst	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-13 Balkonger, verandaer og lignende MERKNAD 1 Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for platting på terreng, er gjengitt her.	
1.	Rekkverkhøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.	Det skal ikke angis tilstandsgrad for dette punktet. Det skal rapporteres under forhold som omhandler helse, miljø og sikkerhet i 12.9 . Merk at referansenivå er gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
2.	— vurdere utførelse.	
3.	— se etter om det er skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.	
4.	— se om det er fall fra bygning, detaljer mot vegg, skjevheter, råte osv.	Tilstrekkelig fall er 1:50 målt 3 meter ut fra grunnmur dersom det ikke er foretatt andre avbøtende tiltak for håndtering av nedbør/overvann. MERKNAD 2 Kilde er veileddning til §13-11 i TEK17 [7] .
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.		
TG 2:		
— tegn på svak konstruksjon som eksempelvis usikker overgang mot vegg; — setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen; — symptom på eller registrerte skader; — fall inn mot grunnmur eller ikke fall fra grunnmur (flatt).		
TG 3: Store skader og deformasjoner.		
Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet:		
— høyde eller lysåpning for rekkverk er ikke i henhold til befaringstidspunktets forskrift; — det mangler rekkverk der hvor høydeforskjellen fra overkant gulv til terreng eller underliggende konstruksjon er større enn forskriftskravet på befaringstidspunktet.		

A.3.21 Byggegrunn, fundamentter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.1 Byggegrunn

A.3.21.1 Byggegrunn		
Pkt.	Forskriftstekst	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-16 <i>Byggegrunn, fundamentter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</i></p> <p>MERKNAD Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for byggegrunn, er gjengitt her. Forskriftens siste ledd er tatt inn som første punkt.</p>	
1.	<p><i>Denne paragrafen gjelder ikke der byggegrunn, fundamentter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for byggegrunnen eller bygningsdelene, eller hvis byggegrunnen eller bygningsdelene har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen.</i></p>	<p>For enebolig og fritidsbolig skal hele bygget omfattes av tilstandsanalySEN.</p> <p>For alle andre boliger enn enebolig og fritidsbolig, skal alle bygningsdeler som boligeieren har vedlikeholdsplikt for eller som har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen omfattes av tilstandsanalySEN.</p> <p>For to- til firemannsbolig skal tilstandsanalySEN omfatte de bygningsdeler som er tilgjengelige via fellesarealer/utvendig.</p> <p>For rekkehus, kjedehus og terrassehus (men ikke terrasseblokk) skal utvendige forhold til den aktuelle boenheten omfattes av tilstandsanalySEN.</p>
2.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal angi hva slags grunn boligen står på, dersom dette er kjent eller enkelt kan fastslås.</i></p>	Det skal ikke angis tilstandsgrad, men beskrives.

A.3.21.2 Fundamenter

A.3.21.2 Fundamenter		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p><i>§ 2-16 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</i></p> <p>MERKNAD Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for fundamenter, er gjengitt her. Forskriftens siste ledd er tatt inn som første punkt.</p>	
1.	<p><i>Denne paragrafen gjelder ikke der byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for byggegrunnen eller bygningsdelene, eller hvis byggegrunnen eller bygningsdelene har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen.</i></p>	<p>For enebolig og fritidsbolig skal hele bygget omfattes av tilstandsanalysen.</p> <p>For alle andre boliger enn enebolig og fritidsbolig, skal alle bygningsdeler som boligeieren har vedlikeholdsplikt for eller som har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen omfattes av tilstandsanalysen.</p> <p>For to- til firemannsbolig skal tilstandsanalysen omfatte de bygningsdeler som er tilgjengelige via fellesarealer/utvendig.</p> <p>For rekkehus, kjedehus og terrassehus (men ikke terrasseblokk) skal utvendige forhold til den aktuelle boenheten omfattes av tilstandsanalysen.</p>
2.	<p><i>Hvis fundamentene er synlige, skal den bygningssakkyndige se etter skader og skjevheter.</i></p>	<p>Inkluderer også søyler eller pilarer.</p> <p>Se etter riss og sprekker på fundamentene, søyler og pilarer.</p>
3.	<p><i>Hvis fundamentene ikke er synlige, skal den bygningssakkyndige i stedet se etter riss, sprekker eller skader på grunnmuren.</i></p>	<p>Se etter skjevheter på grunnmuren.</p>
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — omfattende systemer av riss og markerte sprekkdannelser som bør undersøkes nærmere*; — symptom på setninger (skråriss)*; — skjevheter eller setninger på fundamenter*. 		
* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.		
TG 3: Setningsskader (skrå sprekker).		

A.3.21.3 Grunnmur

A.3.21.3 Grunnmur		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p><i>§ 2-16 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</i></p> <p>MERKNAD Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for grunnmur, er gjengitt her. Forskriftens siste ledd er tatt inn som første punkt.</p>	
1.	<p><i>Denne paragrafen gjelder ikke der byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for byggegrunnen eller bygningsdelene, eller hvis byggegrunnen eller bygningsdelene har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen.</i></p>	<p>For enebolig og fritidsbolig skal hele bygget omfattes av tilstandsanalySEN.</p> <p>For alle andre boliger enn enebolig og fritidsbolig, skal alle bygningsdeler som boligeieren har vedlikeholdsplikt for eller som har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen omfattes av tilstandsanalySEN.</p> <p>For to- til firemannsbolig skal tilstandsanalySEN omfatte de bygningsdeler som er tilgjengelige via fellesarealer/utvendig.</p> <p>For rekkehus, kjedehus og terrassehus (men ikke terrasseblokk) skal utvendige forhold til den aktuelle boenheten omfattes av tilstandsanalySEN.</p>
2.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal se etter riss, sprekker og skader i grunnmuren.</i></p>	<p>Omfatter boligens vegg av mur eller betong i kjeller- og sokkeletasje.</p> <p>Se etter deformasjoner og fuktskader på grunnmuren.</p> <p>Undersøk vannbord/beslag over og under vindu, overgangen mellom grunnmur og fasade og mot etasjeskiller.</p> <p>Vurder detaljer og faglig god utførelse, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikeholdsnivå osv.) som kan gi forkortet levetid.</p>
3.	<p><i>Hvis den bygningssakkyndige finner riss eller sprekker, skal det vurderes hva som kan være årsaken til dette og om det er behov for umiddelbare tiltak.</i></p>	<p>Hvis det er deformasjoner, skal det vurderes hva som kan være årsaken til dette og om det er behov for umiddelbare tiltak.</p> <p>Skråriss kan være indikasjon på setninger. Horisontale riss, sprekker og innpressing kan være indikasjon på jordtrykk. Se etter symptomer på at grunnmuren ikke er tilstrekkelig avstivet.</p>
4.	<p><i>Videre skal det undersøkes om avskallet puss har ført til at isolasjonen har blitt eksponert.</i></p>	<p>Se etter avflassing av maling, puss med mer.</p>
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	Den bygningssakkyndige skal	
5.	— vurdere om materialvalg, vedlikeholdsnivå eller annet kan gi forkortet levetid.	
6.	— se etter korrosjon, armeringskorrosjon, riss og sprekker ved innstøpt armering og bjelker.	
7.	Tilstanden av grunnmuren skal vurderes sammen med observasjoner fra innside av rom under terreng, se A.2.5.1.	

(fortsettelse)

Kriterier for tilstandsgrad
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.
TG 2:
<ul style="list-style-type: none">— skade på overflate som punktvis bom kombinert med riss;— mer omfattende systemer av riss og markerte sprekkdannelser*;— symptom på setninger (skråriss med mer)*;— symptom på jordtrykk (horizontalriss, innpressing som følge av manglende avstiving av grunnmur med mer)*.
* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.
TG 3:
<ul style="list-style-type: none">— store skader og fuktskade på overflate som bom, sprekker, svelling eller råte;— setningsskader (skrå sprekker med mer);— jordtrykkskader (horizontalriss, innpressing som følge av manglende avstiving av grunnmur med mer).

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-16 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</p> <p>MERKNAD 1 Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for fuktsikring og drenering, er gjengitt her. Forskriftens siste ledd er tatt inn som første punkt.</p>	
1.	<p><i>Denne paragrafen gjelder ikke der byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for byggegrunnen eller bygningsdelene, eller hvis byggegrunnen eller bygningsdelene har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen.</i></p>	<p>For enebolig og fritidsbolig skal hele bygget omfattes av tilstandsanalySEN.</p> <p>For alle andre boliger enn enebolig og fritidsbolig, skal alle bygningsdeler som boligeieren har vedlikeholdsplikt for eller som har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen omfattes av tilstandsanalySEN.</p> <p>For to- til firemannsbolig skal tilstandsanalySEN omfatte de bygningsdeler som er tilgjengelige via fellesarealer/utvendig.</p> <p>For rekkehus, kjedehus og terrassehus (men ikke terrasseblokk) skal utvendige forhold til den aktuelle boenheten omfattes av tilstandsanalySEN.</p>
2.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal undersøke om drenering og sikring mot vann og fuktighet er tett eller skadet, eventuelt fra rom under terreng.</i></p>	<p>Gjør observasjoner fra innside av rom under terreng og krypkjeller som kan gi indikasjon på fukt.</p> <p>Vurdere funksjon eller skade av fuktsikringssystemet. Klarlegg fuktsikringsløsning om mulig.</p> <p>Vurder fuktsikring og drenering i sammenheng med A.2.5.3 for rom under terreng og A.2.7 for krypkjeller.</p> <p>Dersom det ikke er mulig å finne symptomer, skal tilstandsgrad angis på bakgrunn av vurdering av alder og materiale, se punkt C.6. Dersom alder ikke er kjent, benyttes byggear i aldersvurderingen. Bolig med støpt gulv og hele konstruksjonen over terreng, kan unntas aldersvurdering der det er godt fungerende drenering og avrenning.</p>
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
3.	Det skal utføres fuktsøk (fuktindikator på overflaten).	<p>MERKNAD 2 Prinsipper for bruk av fuktmålere og fuktindikator er angitt i Byggforskserien Byggdetaljer 474.531 [13] og 474.533 [14]. Disse anvisningene inneholder også henvisninger til andre dokumenter.</p>

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.

TG 2:

- forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergolv;
- symptom på skader eller manglende funksjon;

(fortsettelse)

- ingen symptomer, men alder og materiale på fuktsikringsløsning og drenering tilsier at det er usikker fremtidig funksjon, i henhold til [punkt C.6](#);
- det er grunn til å overvåke tilstanden (Årsak skal begrunnes);
- symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen;
- punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

TG 3:

- påvist skade eller funksjonssvikt;
- omfattende fuktinnretning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

A.3.22 Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

A.3.22.1 Utvendige trapper

A.3.22.1 Utvendige trapper		
Pkt.	Forskriftstekst	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-21 Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet	
1.	<p>Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.</p> <p>Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.</p>	<p>Undersøk lysåpning i rekkverk og mellom trappetrinn (barnesikring), rekkverkhøyde og håndløper mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.</p> <p>Se etter skade i innfesting av trapp og opplegg for inntrinn.</p> <p>Det skal ikke angis tilstandsgrad for dette punktet. Det skal rapporteres under forhold som omhandler helse, miljø og sikkerhet i 12.9.</p> <p>Merk at referansenivå er gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.</p>
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	Den bygningssakkyndige skal	
2.	— vurdere funksjonalitet og overflater generelt.	
3.	— høre etter om det er knirk.	
4.	— se om det er sluk der det ikke er naturlig avrenning fra trapp. Se om det blir stående vann i trappenedganger.	
Kriterier for tilstandsgard		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammel). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Slitasje på overflate i trapp, knirk i begrenset omfang og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — skader rundt innfesting, løst rekkverk; — dårlig funksjonalitet (smal, bratt, vanskelig å gå i); — knirk i større deler av trappen; — det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger. 		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — store skader på trapp; — store skader rundt innfesting og løst rekkverk; — utglidning av innfelte opplegg. 		
Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet:		
<ul style="list-style-type: none"> — høyde eller lysåpning for rekkverk er ikke i henhold til befaringstidspunktets forskrift; — det mangler rekkverk der hvor høydeforskjellen fra overkant gulv til terreng eller underliggende konstruksjon er større enn forskriftskravet på befaringstidspunktet; 		

(fortsettelse)

- det mangler håndløper.

A.3.22.2 Forstøtningsmurer

A.3.22.2 Forstøtningsmurer		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-21 Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet	
1.	<p><i>Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.</i></p> <p><i>Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.</i></p>	<p>Vurder om det er krav til rekkverk iht. gjeldende forskrift på befaringspunktet.</p> <p>Det skal ikke angis tilstandsgrad for dette punktet. Det skal rapporteres under forhold som omhandler helse, miljø og sikkerhet i 12.9.</p> <p>Merk at referansenivå er gjeldende byggteknisk forskrift på befaringspunktet.</p>
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
2.	Se etter skader, skjevheter, setninger, sprekker, fuktskader, riss og avskallinger.	Obs: Konstruktive forhold med hensyn til deformasjoner pga. jordtrykkspåvirkning.
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — skade på overflate som punktvis bom kombinert med riss; — mer omfattende systemer av riss og markerte sprekkdannelser som bør undersøkes nærmere*; — symptom på setninger (skråriss eller skjevheter)*; — symptomer på jordtrykkskader (horisontalriss eller utbøyning/utpressing)*; — symptomer på avskalling av betong og korrosjonsskader på betongstøttemurer. 		
* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — jordtrykkskader (horisontale sprekker, deformasjoner eller utpressing); — setningsskader (skrå sprekker eller skjevheter); — betongstøttemurer med avskalling av betong eller korrosjonsskader; — store skader eller fuktskade på overflate som bom, sprekker, svelving og råte. 		
Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet:		
<ul style="list-style-type: none"> — høyde eller lysåpning for rekkverk er ikke i henhold til befaringspunktets forskrift; — det mangler rekkverk der hvor høydeforskjellen fra overkant gulv til terreng eller underliggende konstruksjon er større enn forskriftskravet på befaringspunktet. 		

A.3.22.3 Terrengforhold

A.3.22.3 Terrengforhold		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-17 Terrengforhold</p> <p>MERKNAD Forskriftens siste ledd er flyttet først.</p>	
1.	<p><i>Denne paragrafen gjelder ikke der terrenget er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for terrenget, eller hvis terrenget har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.</i></p>	<p>For enebolig og fritidsbolig skal hele bygget omfattes av tilstandsanalysen.</p> <p>For alle andre boliger enn enebolig og fritidsbolig, skal alle bygningsdeler som boligeieren har vedlikeholdsplikt for eller som har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen omfattes av tilstandsanalysen.</p> <p>For to- til firemannsbolig skal tilstandsanalysen omfatte de bygningsdeler som er tilgjengelige via fellesarealer/utvendig.</p> <p>For rekkehus, kjedehus og terrassehus (men ikke terrasseblokk) skal utvendige forhold til den aktuelle boenheten omfattes av tilstandsanalysen.</p>
2.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.</i></p>	<p>Dette dokumentet legger til grunn at grunnmur også inkluderer fundament for plate på mark.</p>
Kriterier for tilstandgrad		
TG 0: Tilstrekkelig fall fra grunnmur. Ingen symptom på avvik.		
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren; — muligheter for vannansamlinger som tilsier at det kan være behov for tiltak; — takvann renner/ledes ikke bort fra grunnmuren. 		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — flatt terreng eller fall inn mot grunnmuren; — vann ledes inn mot og ned langs grunnmuren. 		

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
1.	<ul style="list-style-type: none"> — spørre eier om materiale og alder på stikkledninger (fra grunnmuren til kommunalt nett eller privat vann(avløp). 	<p>Dersom alder ikke er kjent, benyttes byggeår i aldersvurderingen. Angi, hvis kjent om det er offentlig eller privat vann/avløp.</p> <p>Stikkledning omfatter forbruksvann, spillvann og overvann.</p> <p>Overvannshåndtering på terreng og drenering ivaretas sammen med grunnmur (A.3.22.3), drenering, fuktsikring (A.3.22.4) og terrengforhold (A.3.23.2).</p> <p>Septiktank/minirenseanlegg/pumpestasjon, se A.3.22.6.</p> <p>MERKNAD Krav til vann- og avløp er angitt i kommunale bestemmelser, for eksempel Tekniske bestemmelser - Standard abonnementsvilkår for vann og avløp [31].</p>
2.	<ul style="list-style-type: none"> — spørre eier om det er utført delvis eller hel utskifting eller innvending rehabilitering (strømpe eller rørfornyelse) av utvendige avløpsledninger og om det foreligger dokumentasjon på arbeidet. 	<p>Dersom alder ikke er kjent, benyttes byggeår i aldersvurderingen. Angi, hvis kjent om det er offentlig eller privat vann/avløp.</p> <p>Stikkledning omfatter forbruksvann, spillvann og overvann.</p>
3.	<ul style="list-style-type: none"> — spørre eier om eventuell utvendig drenskum, fordrøyningsløsning og eventuell stakekum for spillvann. Alternativ til utvendig stakekum er innvendig kum eller stakepunkt. 	
4.	<ul style="list-style-type: none"> — spørre eier for å avklare lokalisering av utvendig stengeventil (stoppekran). 	
5.	Ved sommervannledninger: Den bygningssakkyndige skal se etter om det er nedtappingmuligheter eller frostsikring.	
6.	<p>Ved brønnvann (gravd eller boret brønn) skal dokumentasjon på vannkvalitet og service på pumpe og eventuelt vannrenseanlegg etterspørres.</p> <p>Den bygningssakkyndige skal spørre eier når service ble utført sist.</p>	

Kriterier for tilstandgrad

TG 0: Ny installasjon (0 til 5 år gammel). Ingen avvik. Aktiv og oppdatert serviceavtale for pumpe og renseanlegg på forbruksvann.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.

TG 2:

- fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning;
- mangler serviceavtale for renseanlegg og pumpe på forbruksvann;
- usikker fremtidig funksjon, i henhold til [punkt C.5](#);

(fortsettelse)

- tydelige setninger i grunnen som kan ha påvirket ledningene;
- ved brønnvann: vannkvaliteten er ikke dokumentert;
- ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

TG 3:

- nesten ikke vanntrykk;
- nesten ikke avrenning. Tydelig tegn på tilstopping;
- lekkasjer, skader eller funksjonssvikt som tilsier umiddelbare tiltak;
- ved sommervannledning: Ingen nedtappingmuligheter eller frostsikring;
- ved brønnvann: Vannkvaliteten er dokumentert utilfredsstillende.

A.3.22.5 Utvendig frittstående installasjoner med vann og avløp (gjelder svømmebasseng, jacuzzi, badestamp, fontener, dusjanlegg, kjøkken, med mer)**A.3.22.5 Utvendig frittstående installasjoner med vann og avløp (gjelder svømmebasseng, jacuzzi, badestamp, fontener, dusjanlegg, kjøkken, med mer)**

Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
1.	Det skal opplyses om nevnte installasjoner, men de kontrolleres ikke.	Undersøkelse av dette bør gjøres av fagekspert og er unntatt fra tilstandsanalysen.

Kriterier for tilstandsgrad: Det skal angis som TGIU. Undersøkelse bør gjøres av fagekspert og er unntatt fra tilstandsanalysen.

A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank

A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	Den bygningssakkyndige skal	
1.	— se på anlegget ved å løfte av lokk for å klarlegge materiale og åpenbare skader. Spør eier om anlegget fungerer.	
2.	— spørre eier om det er aktiv og oppdatert serviceavtale og når service ble utført sist. Vurder opp mot kommunale krav.	Kommunal tömming inngår i serviceavtale. Det er ikke krav til årlig tömming av septiktank i alle kommuner.
3.	— spørre eier om det foreligger krav om dokumentasjon på rensefunksjon.	
4.	— spørre eier om det foreligger pålegg om utbedringer/sanering.	
5.	— vurdere alder og materiale, og etterspør dokumentasjon fra tilstandskontroll.	Dersom alder ikke er kjent, benyttes byggeår i aldersvurderingen. For aldersvurdering, se punkt C.7 og tabell C.7 .

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Aktiv og oppdatert serviceavtale.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.

TG 2:

- dokumentert service på anlegget finnes ikke eller det er mer enn 4 år siden utført service;
- ukjent alder, ingen dokumentasjon;
- usikker fremtidig funksjon, se [punkt C.7](#) og [tabell C.7](#);
- det er krav til dokumentasjon på rensefunksjon og dette foreligger ikke.

TG 3:

- funksjonssvikt som tilsier umiddelbare tiltak;
- det foreligger pålegg om utbedring/sanering.

A.3.22.7 Oljetank (nedgravd utendørs oljetank)

A.3.22.7 Oljetank (nedgravd utendørs oljetank)		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-7 Varmesentraler</p> <p>Denne paragrafen gjelder fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler.</p>	
1.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal spørre eieren når anlegget var nytt, når det sist var service på anlegget, og om anlegget har brannsikring.</i></p>	<p>Vurder alder og materiale, og etterspør dokumentasjon fra tilstandskontroll.</p> <p>Dersom alder ikke er kjent, benyttes byggeår i aldersvurderingen.</p> <p>For aldersvurdering, se punkt C.7 og tabell C.7.</p>
2.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal observere om det er lukt fra anlegget.</i></p>	
3.	<p><i>Den bygningssakkyndige skal undersøke om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, og i så fall om kommunen har gitt pålegg om sanering.</i></p>	Gjennomgå lov- og forskriftskrav og lokale bestemmelser for nedgravde oljetanker.
4.	<p><i>Hvis boligen bruker oljefyr til oppvarming, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om den er tilpasset for bruk av bioolje.</i></p>	
5.	<p><i>Det skal undersøkes om oljetank har lekkasjesikring.</i></p>	<p>Det skal undersøkes om oljetanken har overfyllingsvern.</p> <p>Spør om eier kjenner til om det har vært tidligere lekkasjer eller overfylling.</p>
Kriterier for tilstandsggrad		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.		
TG 1: Tank med dokumentert gjennomført kontroll og uten avvik fra lov- og forskriftskrav og lokale bestemmelser for nedgravde oljetanker.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — som TG 1, men gyldighetsperioden er utløpt de siste 12 måneder; — usikker fremtidig funksjon, se punkt C.7 og tabell C.7; — tanken har ikke lekkasjesikring. 		
TG 3:		
<ul style="list-style-type: none"> — ingen dokumentasjon på oljetankens tilstand; — tanken er ikke i bruk og det kreves sanering; — tanken er ikke renset eller forberedt for bioolje. Det kreves enten sanering eller rensing for bruk til bioolje; — det foreligger pålegg om sanering. 		

A.3.22.8 Frittstående bygninger uten rom som blir benyttet for varig opphold (for eksempel garasje, bod, naust) på egen eiendom og bruksrettigheter på annenmanns eiendom

A.3.22.8 Frittstående bygninger uten rom som blir benyttet for varig opphold (for eksempel garasje, bod, naust) på egen eiendom og bruksrettigheter på annenmanns eiendom		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
1.	De enkelte bygningsdeler skal undersøkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering.	
2.	Den bygningssakkyndige skal spesielt se etter fuktinnsig. Vurder helheten med hensyn til skjevhet, stabilitet.	

Kriterier for tilstandsgrad: Tilstandsgradsvurdering gjøres i henhold til de enkelte bygningsdelers kriterier i [tillegg A](#), oppsummert med en samlet tilstandsgrad basert på den høyeste (dårligste) tilstandsgraden.

A.3.22.9 Frittstående bygninger med rom som blir benyttet for varig opphold på egen eiendom og bruksrettigheter på annenmanns eiendom

A.3.22.9 Frittstående bygninger med rom som blir benyttet for varig opphold på egen eiendom og bruksrettigheter på annenmanns eiendom		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
1.	For andre frittstående bygninger som blir benyttet til varig opphold, skal det gjøres en tilstandsanalyse på bygningsdelsnivå som for boligen.	

Kriterier for tilstandsgrad: Tilstandsgradsvurdering gjøres i henhold til de enkelte bygningsdelers kriterier i [tillegg A](#).

A.3.23 Geologiske forhold

A.3.23.1 Skredfare

A.3.23.1 Skredfare		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-21 Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet</p>	
1.	<p>Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.</p> <p>Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.</p>	<p>Forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet omfatter risiko for kvikkleire, ras og skred. Den bygningssakkyndige skal avklare om boligen ligger innenfor et risikoområde, ved å gjennomgå tilgjengelige kart, NVEs faresonekart, NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred eller kommuneplanens arealdel.</p> <p>MERKNAD Se https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire</p> <p>Det skal ikke angis tilstandsgrad for dette punktet. Det skal rapporteres under forhold som omhandler helse, miljø og sikkerhet i 12.9.</p>

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet:

- boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred eller kommuneplanens arealdel;
- boligen ligger i rasfarlig eller skredutsatt område i henhold til NVEs kartverkeller kommuneplanens arealdel;
- boligen ligger innenfor et område med høy faregrad i henhold til NVEs aktsomhetskart for kvikkleire;
- boligen ligger i et område med skredfare og det foreligger byggeforbud;
- uavklart situasjon.

A.3.23.2 Flomfare

A.3.23.2 Flomfare		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-21 Lovligetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet</p> <p>1. <i>Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.</i> <i>Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.</i></p>	<p>Forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet omfatter risiko for flom.</p> <p>Den bygningssakkyndige skal avklare om boligen ligger innenfor et risikoområde, ved å gjennomgå NVEs flomsonekart, kommuneplanens arealdel eller Kartverkets havnvåkart.</p>

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet:

- boligen ligger i flomutsatt eller område utsatt for stormflo i henhold til NVEs kartverk, kommuneplanens arealdel og Kartverkets havnvåkart;
- boligen ligger i et område med flomfare;
- boligen ligger i et område med flomfare og det foreligger byggeforbud;
- uavklart situasjon.

A.3.24 Andre forhold for boligeiendommen utvendig

A.3.24.1 Andre forhold utvendig

A.3.24.1 Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

Kriterier for tilstandsgrad: - Se [tabell 2](#).

A.4 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus – innvendige og utvendige forhold

A.4.0 Generelt

Undersøkelsespunktene består av fem deler:

- a) Forskriftstekst (står i kursiv til orientering).
- b) Standardens utdypende bestemmelser (til forskriftsteksten).
- c) Standardens tilleggsbestemmelser.
- d) Kriterier for tilstandsgrad.
- e) Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (inkludert i utvalgte punkter).

For alle undersøkelsespunktene skal faglig god utførelse legges til grunn for vurderingen. Der arbeidet er utført med egeninnsats eller av en ufaglært, skal det opplyses om dette i beskrivelsen for den aktuelle bygningsdelen.

For alle boliger med fellesdeler, skal alle bygningsdeler angitt i undersøkelsespunkt [A.4.26](#) til [A.4.33](#) som boligeieren har vedlikeholdsplikt for eller som har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen omfattes av tilstandsanalysen.

Dersom det skal utføres en tilstandsanalyse for fellesanlegget for boligselskaper (borettslag, boligsameier med mer) angir undersøkelsespunkt [A.4.26](#) til [A.4.33](#) anbefalt omfang.

A.4.25 Tilstandsanalyse av fellesdel

A.4.25.1 Tilstandsanalyserapport fra fellesdel

A.4.25.1 Tilstandsanalyserapport fra fellesdel		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
1.	Spør forretningsfører, boligbyggelag, eier/styre om det finnes rapport fra tilstandsanalyse, vedlikeholdsplan eller utbedringsplaner, og hva som er utført av vedlikeholdstiltak.	Videreformidle informasjon om vedlikehold eller skader fra fellesrapporten, årsberetningen eller vedlikeholdsplanen.
2.	Rapportens egnethet skal vurderes av bygningssakkyndig	
3.	Etterspør årsberetning fordi den normalt gir en oversikt over utført vedlikehold og investeringsbehov for fellesdelen.	Videreformidle informasjon om vedlikehold eller skader fra fellesrapporten, årsberetningen eller vedlikeholdsplanen.
Kriterier for tilstandsgård		
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). God stand. Ingen tiltak påkrevet.		
TG 1: Noe slitasje. Begynnende vedlikeholdsbehov.		
TG 2:		
<ul style="list-style-type: none"> — vedlikeholdsbehov fremkommer i fellesrapporten, årsberetningen eller vedlikeholdsplanen; — symptom på skader fremkommer i fellesrapporten, årsberetningen eller vedlikeholdsplanen; — det finnes ingen rapport for fellesdel. 		
TG 3: Skader avdekket i fellesrapporten, årsberetningen eller vedlikeholdsplanen.		

A.4.26 Yttervegg

A.4.26.1 Yttervegg - Konstruksjon

A.4.26.1 Yttervegg - Konstruksjon (kan være hele fasaden dvs. bærende murverk, betong)		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-11 Yttervegger	
1.	<i>Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings yttervegger er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for ytterveggen, eller hvis ytterveggen har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen.</i>	
2.	Samme punkter som i A.3.17.1 Yttervegg - Konstruksjon skal undersøkes.	Utdyping som i A.3.17.1 gjelder.
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
3.	Samme punkter som i A.3.17.1 Yttervegg - Konstruksjon skal undersøkes.	Utdyping som i A.3.17.1 gjelder.

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: Kriterier som i [A.3.17.1](#) gjelder.

TG 1: Kriterier som i [A.3.17.1](#) gjelder.

TG 2: Kriterier som i [A.3.17.1](#) gjelder.

TG 3: Kriterier som i [A.3.17.1](#) gjelder.

A.4.26.2 Yttervegg - Kledning

A.4.26.2 Yttervegg - Kledning		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-11 Yttervegger	
1.	<i>Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings yttervegger er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for ytterveggen, eller hvis ytterveggen har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen.</i>	
2.	Samme punkter som i A.3.17.2 Yttervegg - Kledning skal undersøkes.	Utdyping som i A.3.17.2 gjelder.
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
3.	Samme punkter som i A.3.17.2 Yttervegg - Kledning skal undersøkes.	Utdyping som i A.3.17.2 gjelder.

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: Kriterier som i [A.3.17.2](#) gjelder.

TG 1: Kriterier som i [A.3.17.2](#) gjelder.

TG 2: Kriterier som i [A.3.17.2](#) gjelder.

TG 3: Kriterier som i [A.3.17.2](#) gjelder.

A.4.26.3 Vinduer og ytterdører

A.4.26.3 Vinduer og ytterdører		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-12 <i>Vinduer og ytterdører</i>	
1.	Samme punkter som i A.3.17.3 Vinduer og ytterdører skal undersøkes.	Utdyping som i A.3.17.3 gjelder.
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
2.	Samme punkter som i A.3.17.3 Vinduer og ytterdører skal undersøkes.	I dette punktet inngår undersøkelse utenfra og det omfatter hele fasaden. Utdyping som i A.3.17.3 gjelder.

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: Kriterier som i A.3.17.3 gjelder.
TG 1: Kriterier som i A.3.17.3 gjelder.
TG 2: Kriterier som i A.3.17.3 gjelder.
TG 3: Kriterier som i A.3.17.3 gjelder.

A.4.27 Balkonger, terrasser, veranda og lignende

A.4.27.1 Utkragede eller under-støttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

A.4.27.1 Utkragede eller under-støttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-13 <i>Balkonger, verandaer og lignende</i>	
1.	Samme punkter som i A.3.19.1 Utkragede eller under-støttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) inklusive balkonger og takterrasser over innvendige rom skal undersøkes	Utdyping som i A.3.19.1 gjelder.
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
2.	Samme punkter som i A.3.19.1 Utkragede eller under-støttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) inklusive balkonger og takterrasser over innvendige rom skal undersøkes.	Utdyping som i A.3.19.1 gjelder.

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: Kriterier som i A.3.19.1 gjelder.
TG 1: Kriterier som i A.3.19.1 gjelder.
TG 2: Kriterier som i A.3.19.1 gjelder.
TG 3: Kriterier som i A.3.19.1 gjelder.
Åpenbar fare for helse, milø og sikkerhet: Kriterier som i A.3.19.1 gjelder.

A.4.28 Yttertak

A.4.28.1 Tak- og loftskonstruksjon

A.4.28.1 Tak- og loftskonstruksjon		Standardens utdypende bestemmelser:
Pkt.	Forskriftstekst:	
	<p><i>§ 2-9 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak</i></p> <p><i>§ 2-10 Loft (konstruksjonsoppbygging)</i></p>	
1.	<p><i>Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings takkonstruksjon, taktekking eller skorstein er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen.</i></p>	
2.	<p>Samme punkter som i A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon skal undersøkes.</p>	Utdyping som i A.3.18.1 gjelder.
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
3.	<p>Samme punkter som i A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon skal undersøkes.</p>	Utdyping som i A.3.18.1 gjelder.
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Kriterier som i A.3.18.1 gjelder.		
TG 1: Kriterier som i A.3.18.1 gjelder.		
TG 2: Kriterier som i A.3.18.1 gjelder.		
TG 3: Kriterier som i A.3.18.1 gjelder.		

A.4.28.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

A.4.28.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-9 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak	
1.	<i>Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings takkonstruksjon, taktekking eller skorstein er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen.</i>	
2.	Samme punkter som i A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp skal undersøkes.	Utdyping som i A.3.18.2 gjelder.
Standardens tilleggsbestemmelser:		Merknad:
3.	Samme punkter som i A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp skal undersøkes.	Utdyping som i A.3.18.2 gjelder.
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Kriterier som i A.3.18.2 gjelder.		
TG 1: Kriterier som i A.3.18.2 gjelder.		
TG 2: Kriterier som i A.3.18.2 gjelder.		
TG 3: Kriterier som i A.3.18.2 gjelder.		
TGIU: Kriterier som i A.3.18.2 gjelder.		

A.4.28.3 Skorsteiner over tak

A.4.28.3 Skorsteiner over tak		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-9 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak	
1.	Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings takkonstruksjon, taktekking eller skorstein er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen.	
2.	Samme punkter som i A.3.18.4 Skorsteiner over tak skal undersøkes.	<p>Utdyping som i A.3.18.4 gjelder.</p> <p>Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig.</p> <p>Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.</p>
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Kriterier som i A.3.18.4 gjelder.		
TG 1: Kriterier som i A.3.18.4 gjelder.		
TG 2: Kriterier som i A.3.18.4 gjelder.		
TG 3: Kriterier som i A.3.18.4 gjelder.		

A.4.29 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, fuktsikring og drenering

A.4.29.1 Byggegrunn

A.4.29.1 Byggegrunn		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-16 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet	
MERKNAD	Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for byggegrunn, er gjengitt her. Forskriftens siste ledd er tatt inn som første punkt.	
1.	Denne paragrafen gjelder ikke der byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for byggegrunnen eller bygningsdelene, eller hvis byggegrunnen eller bygningsdelene har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen.	
2.	Den bygningssakkyndige skal angi hva slags grunn boligen står på, dersom dette er kjent eller enkelt kan fastslås.	Det skal ikke angis tilstandsgrad, men beskrives.

A.4.29.2 Fundamenter

A.4.29.2 Fundamenter		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p><i>§ 2-16 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</i></p> <p>MERKNAD Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for fundamenter, er gjengitt her. Forskriftens siste ledd er tatt inn som første punkt.</p>	
1.	<p><i>Denne paragrafen gjelder ikke der byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for byggegrunnen eller bygningsdelene, eller hvis byggegrunnen eller bygningsdelene har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen.</i></p>	
2.	Samme punkter som i A.3.21.2 skal undersøkes.	Utdyping som i A.3.21.2 gjelder.
Standardens tilleggsbestemmelser:		Merknad:
3.	Ved flåtfundamenter: Se etter mulige grunnvannsendringer, skjevheter eller differensesetninger.	<p>Gjelder særlig bygårder.</p> <p>Flåtfundamenter ble ved bygging etablert i leire ca. 40 cm under grunnvann. Ved grunnvannsendringer kan det bli skjevsetninger og dette fremkommer som differensesetninger og skråriss.</p>
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Kriterier som i A.3.21.2 gjelder.		
TG 1: Kriterier som i A.3.21.2 gjelder.		
TG 2: Kriterier som i A.3.21.2 gjelder.		
TG 3: Kriterier som i A.3.21.2 gjelder.		

A.4.29.3 Grunnmur

A.4.29.3 Grunnmur		
Pkt.	Forskriftstekst	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p><i>§ 2-16 Byggegrunn, fundament, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</i></p> <p>MERKNAD Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for grunnmur, er gjengitt her. Forskriftens siste ledd er tatt inn som første punkt.</p>	
1.	<p><i>Denne paragrafen gjelder ikke der byggegrunn, fundament, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for byggegrunnen eller bygningsdelene, eller hvis byggegrunnen eller bygningsdelene har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen.</i></p>	
2.	Samme punkter som i A.3.21.3 Grunnmur skal undersøkes.	Utdyping som i A.3.21.3 gjelder.
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
3.	Samme punkter som i A.3.21.3 Grunnmur skal undersøkes.	Utdyping som i A.3.21.3 gjelder.
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Kriterier som i A.3.21.3 gjelder.		
TG 1: Kriterier som i A.3.21.3 gjelder.		
TG 2: Kriterier som i A.3.21.3 gjelder.		
TG 3: Kriterier som i A.3.21.3 gjelder.		

A.4.29.4 Fuktsikring og drenering

A.4.29.4 Fuktsikring og drenering		
Pkt.	Forskriftstekst	Standardens utdypende bestemmelser:
	<p>§ 2-16 Byggegrunn, fundament, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</p> <p>MERKNAD Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for fuktsikring og drenering, er gjengitt her. Forskriftens siste ledd er tatt inn som første punkt.</p>	
1.	<p><i>Denne paragrafen gjelder ikke der byggegrunn, fundament, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for byggegrunnen eller bygningsdelene, eller hvis byggegrunnen eller bygningsdelene har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen.</i></p>	
2.	Samme punkter som i A.3.21.4 Fuktsikring og drenering skal undersøkes.	Utdyping som i A.3.21.4 gjelder.
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
3.	Samme punkter som i A.3.21.4 Fuktsikring og drenering skal undersøkes.	Utdyping som i A.3.21.4 gjelder.
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Kriterier som i A.3.21.4 gjelder.		
TG 1: Kriterier som i A.3.21.4 gjelder.		
TG 2: Kriterier som i A.3.21.4 gjelder.		
TG 3: Kriterier som i A.3.21.4 gjelder.		

A.4.30 Andre utvendige elementer

A.4.30.1 Forstøtningsmurer

A.4.30.1 Forstøtningsmurer		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-21 Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet	
1.	<p>Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.</p> <p>Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.</p>	
2.	Samme punkter som i A.3.22.2 Forstøtningsmurer skal undersøkes.	Utdyping som i A.3.22.2 gjelder.
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
3.	Samme punkter som i A.3.22.2 Forstøtningsmurer skal undersøkes.	Utdyping som i A.3.22.2 gjelder.
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Kriterier som i A.3.22.2 gjelder.		
TG 1: Kriterier som i A.3.22.2 gjelder.		
TG 2: Kriterier som i A.3.22.2 gjelder.		
TG 3: Kriterier som i A.3.22.2 gjelder.		
Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet: Kriterier som i A.3.22.2 gjelder.		

A.4.30.2 Utvendige vann- og avløpsledninger (stikkledninger)

A.4.30.2 Utvendige vann- og avløpsledninger (stikkledninger)		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
1.	Den bygningssakkyndige skal se etter om det står noe i fellesrapporten for hele bygningen eller annen relevant dokumentasjon angående dette punktet. Angi i så fall tilstandsgrad i henhold til A.3.22.3 .	Dersom dette ikke er omhandlet i fellesrapporten, gis det TGIU.
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Kriterier som i A.3.22.3 gjelder.		
TG 1: Kriterier som i A.3.22.3 gjelder.		
TG 2: Kriterier som i A.3.22.3 gjelder		
TG 3: Kriterier som i A.3.22.3 gjelder.		
TGIU: Det finnes ingen informasjon i fellesrapporten angående utvendige vann- og avløpsledninger (stikkledninger).		

A.4.31 Innvendige trapperom, baktrapp, brannsikkerhet og rømningsvei

A.4.31.1 Innvendige trapperom eller baktrapp

A.4.31.1 Innvendige trapperom eller baktrapp		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser
	<i>§ 2-21 Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet</i>	
1.	<p><i>Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.</i></p> <p><i>Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.</i></p>	
2.	Samme punkter som i A.2.10.1 skal undersøkes.	Utdyping som i A.2.10.1 gjelder.
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
3.	Samme punkter som i A.2.10.1 skal undersøkes.	Utdyping som i A.2.10.1 gjelder.
Kriterier for tilstandsgrad		
TG 0: Kriterier som i A.2.10.1 gjelder.		
TG 1: Kriterier som i A.2.10.1 gjelder.		
TG 2: Kriterier som i A.2.10.1 gjelder.		
TG 3: Kriterier som i A.2.10.1 gjelder.		
Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet: Kriterier som i A.2.10.1 gjelder.		

A.4.31.2 Forhold vedrørende brannsikkerhet og rømningsvei

A.4.31.2 Forhold vedrørende brannsikkerhet og rømningsvei		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
	Den bygningssakkyndige skal	
1.	— spørre forretningsfører, boligbyggelag, eier/styre om det finnes branndokumentasjon og om det er registrert avvik.	Branndokumentasjon i form av brannprosjektering/brannkonsept/branntechnisk tilstandsanalyse. MERKNAD 1 Forskrift om brannforebygging [5] §§ 4 og 10 inneholder krav til dokumentasjon, kontroll og vedlikehold.
2.	— spørre forretningsfører, boligbyggelag, eier/styre om når det sist ble gjennomført vedlikehold og kontroll av brannvarslings- og slukkeanlegget.	Opplysning om når det sist ble gjennomført vedlikehold og kontroll, finnes på selve utstyret. MERKNAD 2 Forskrift om brannforebygging [5] § 5 i inneholder krav til kontroll av brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slukkeutstyr i boligen.
3.	— se etter om det er rømningsveier fra hver boenhet.	MERKNAD 3 Byggteknisk forskrift (TEK) inneholder krav til rømningsvei.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet: Det skal gis en samlet vurdering og avvik skal angis. Det skal ikke angis tilstandsgrad for dette punktet. Det skal rapporteres under forhold som omhandler helse, miljø og sikkerhet i [12.9](#).

A.4.32 Fellesdel for sanitær- og varmeanlegg

A.4.32.1 Fellesdel for sanitær- og varmeanlegg

A.4.32.1 Fellesdel for sanitær- og varmeanlegg Omfatter ledninger på innsiden av bygnings-kroppen, eksempelvis stigeledninger mellom hver boenhet og bunnledninger		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
1.	Se om det står noe i fellesrapporten angående dette punktet. Angi i så fall tilstandsgrad i henhold til A.2.13.1 , A.2.13.2 , A.2.13.3 , A.2.13.4.1 og A.2.13.4.2 .	Dersom dette ikke er omhandlet i fellesrapporten, gis det TGIU.

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: Kriterier som i [A.2.13.1](#), [A.2.13.2](#), [A.2.13.3](#), [A.2.13.4.1](#) og [A.2.13.4.2](#) gjelder.

TG 1: Kriterier som i [A.2.13.1](#), [A.2.13.2](#), [A.2.13.3](#), [A.2.13.4.1](#) og [A.2.13.4.2](#) gjelder.

TG 2: Kriterier som i [A.2.13.1](#), [A.2.13.2](#), [A.2.13.3](#), [A.2.13.4.1](#) og [A.2.13.4.2](#) gjelder.

TG 3: Kriterier som i [A.2.13.1](#), [A.2.13.2](#), [A.2.13.3](#), [A.2.13.4.1](#) og [A.2.13.4.2](#) gjelder.

TGIU: Det finnes ingen informasjon i fellesrapporten angående sanitær- og varmeanlegg.

A.4.33 Innvendig parkeringsplass som tilhører boenheten**A.4.33.1**

A.4.33.1 Innvendig parkeringsplass som tilhører boenheten		
Pkt.	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
1.	Vurder funksjonalitet for inn- og utkjøring og for inn- og utstigning av bilen.	
Kriterier for tilstandsgard		
TG 0: Når alle forhold er tilfredsstillende.		
TG 1: (Brukes ikke)		
TG 2: Ikke tilfredsstillende iht. anbefalte normer.		
TG 3: (Brukes ikke)		

Tillegg B
(normativt)

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg for boliger

B.1 Krav til omfang og undersøkelser

Formålet med forenklet vurdering av elektrisk anlegg for boligen er å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Tabell B.1](#) angir hva som skal undersøkes inkludert hva det skal ses etter som underlag for vurdering. Punkt 1 og 4 i [tabell B.1](#) skal alltid utføres. Punkt 2 og 3 i [tabell B.1](#) skal kun utføres dersom det er mer enn fem år siden det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn.

MERKNAD Deler av forskrift til avhendingslova [\[1\]](#) er gjengitt i [tabell B.1](#) og vist i kursiv tekst.

På bakgrunn av undersøkelsene i [tabell B.1](#), skal den bygningssakkyndige vurdere om:

- det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget i henhold [NEK 405-2-3 \[18\]](#) eller tilsvarende;
- det kreves umiddelbare tiltak ved åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier.

Tillegg C (normativt)

Aldersvurdering for utvalgte bygningsdeler

C.1 Generelle bestemmelser

Dette tillegget angir hvordan alder og risiko kan vurderes som grunnlag for angivelse av tilstandsgrad TG 2 (eller TG 3). Tabellene er veiledende i forhold til anbefalinger om tiltak, og kan ikke benyttes som konklusjoner vedrørende teknisk levetid.

Dersom alder ikke er kjent, benyttes byggeår i aldersvurderingen.

Når tabellene i dette tillegget benyttes, skal det i rapporten tydeliggjøres hvor alderskriteriet er hentet fra og kriteriet skal angis konkret.

Når bygningsdelen kvalifiserer for TG 2 i henhold til tabellene, skal det angis tiltak, for eksempel nærmere undersøkelser på nivå 2 eller 3. Ved TG 3 skal det angis tekniske tiltak, se [punkt 13](#).

Tilstandsgrad TG 2 er for å varsle en risiko.

Følgende bygningsdeler omfattes av aldersvurdering:

- vanntett sjikt i våtrom. Både skjulte og synlige vanntette sjikt;
- vanntett sjikt på tak. Både skjulte og synlige vanntette sjikt;
- undertaktekking;
- vann- og avløpsledninger;
- fuktsikringsløsning og drenering;
- oljetanker;
- andre bygningsdeler.

Tillegget beskriver ulike produkttyper og materialer.

Usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen nærmer seg en alder eller har nådd en alder der det erfaringmessig er økt risiko, og eiere bør begynne å planlegge for tiltak, se [punkt C.2](#) til [punkt C.8](#). Usikker fremtidig funksjon er definert i tabellene og er i utgangspunktet at $\frac{1}{2}$ -part av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt. For vanntett sjikt i våtrom ([tabell C.1](#) og [tabell C.2](#)) er det tatt inn et eget kriterium med dokumentert utførelse og benyttet at ca. $\frac{3}{4}$ -del av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt. For rør ([tabell C.5](#)) er det benyttet delvis at $\frac{1}{2}$ -part og $\frac{2}{3}$ -del av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt.

Erfaringsbasert funksjonstid gir uttrykk for det antall år bygningsdelen forventes å opprettholde funksjonen. Det er da forutsatt at det er benyttet et produkt som har oppfylt krav i bransjeanvisninger og øvrige krav til produktdokumentasjon i Byggteknisk forskrift (TEK) ved utførelsestidspunktet. Det er hensyntatt at det er eksempler på feil eller mangelfull utførelse (mulig skjult feil), og erfaringsbasert funksjonstid er derfor justert til å ivareta dette.

En bygningsdels funksjonstid følger i utgangspunktet av

- konstruksjonsoppbygging,
- materialvalg,

- montering/utførelse,
- belastning/skade, og
- utført vedlikehold.

C.2 Vanntett sjikt i våtrom

Tabell C.1 og tabell C.2 angir alderskriterier som kan benyttes for fastsetting av tilstandsgrader for skjulte og synlige vanntette sjikt på våtrom basert på erfaringsbasert funksjonstid og om det foreligger dokumentasjon i henhold til alternativ 2, 3 og 4 i [A.2.1.9.1](#).

Når tettesjiktet kvalifiserer for TG 2 i henhold til tabellene, skal det angis tiltak. For eksempel nærmere undersøkelser på nivå 2 eller 3. Ved TG 3 skal det angis tekniske tiltak.

Nivå 2 registreringer for kartlegging av type tettesjikt kan være:

- innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet;
- innhente opplysninger fra tidligere eiere;
- kontakte eventuelle tidligere håndverkere;
- gå inn på saksinnsyn for å se om det foreligger informasjon dersom det er gjennomført søknadspliktige tiltak;
- kontakte styret i boligselskaper som kan inneha mer informasjon om historiske tiltak.

Hvis det ikke finnes noe informasjon, bør nivå 3 undersøkelser anbefales for å gi konkrete svar.

Nivå 3 registreringer kan være:

- destruktive inngrep;
- nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, eller utvidet hulltaking. Eventuelt montere kontinuerlig fukt føler;
- demontering av terskel, feilist ved dør, dørlister osv.;
- demontering av sanitærkomponenter, for eksempel dusjarmatur, dekk-kopper osv.;
- demontering av overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder;
- gjennomføring av vanntest med tilhørende fuktregistreringer.

Tabell C.1 — Typer av skjulte vanntette sjikt i våtrom og alderskriterier som grunnlag for fastsetting av tilstandsgrad TG 2 og TG 3

Typer av skjulte vanntette sjikt	Om vanntett sjikt er overflatekledning	Usikker fremtidig funksjon: Økt risiko som underlag for tilstandsgrad av tettesjikt på grunn av alder. Alderskriterium for TG 2 og TG 3 Dokumentasjon i henhold til alternativ 2, 3 og 4 i A.2.1.9.1 foreligger	Usikker fremtidig funksjon: Økt risiko som underlag for tilstandsgrad av tettesjikt på grunn av alder. Alderskriterium for TG 2 og TG 3 Uten dokumentasjon eller ikke i henhold til A.2.1.9.1
Påstrykningsmembran/ smøremembran (Handelsvare siden medio 1980) — Vegg — Gulv	Nei	Vegg: 22 år Gulv: 22 år	Vegg: 15 år Gulv: 15 år
Foliemembran (Handelsvare siden ca. 2015)	Nei	25 år	18 år
Løstliggende banemembran under påstøp på gulv (Handelsvare siden ca. 1990)	Nei	30 år	20 år
Limt banemembran under flis (Handelsvare siden ca. 2015)	Nei	30 år	20 år
Ekstruderte polystyrenplater med membransjikt (membranplater) supplert med tettesjikt på skjøter og skruenhull. (Handelsvare siden ca. 2010)	Nei	22 år	15 år TG settes i forhold til påstrykningsmembran.
Prefabrikkerte våtrom (baderomskabin). (Handelsvare siden ca. 1990 og med Teknisk Godkjenning)	Ja/nei	20 år	15 år
Dersom det foreligger dokumentasjon på type vanntett sjikt, kan aldersvurderingen for denne membrantypen legges til grunn for vurdering (se A.2.1.9).			
MERKNAD Risiko for skader ved reparasjoner som kan gi forkortet funksjonstid.			
Eldre våtromsløsninger for gulv og vegg - f.eks. tjæreapp, malt betong/tegl, stålglattet betong (gulv) - generelt alle produkter/løsninger før 2000	Ja/nei	TG 3 i tilfeller der «vanntette sjikt» er lagt før 2000	TG 3 i tilfeller der «vanntette sjikt» er lagt før 2000

Tabell C.2 — Typer av synlige vanntette sjikt i våtrom og alderskriterier som grunnlag for fastsetting av tilstandsgrad TG 2

Typer av synlige vanntette sjikt (membraner)	Om vanntett sjikt er overflatekledning	Usikker fremtidig funksjon: Økt risiko som underlag for tilstandsgrad av tettesjikt på grunn av alder. Alderskriterium for TG 2 Dokumentasjon i henhold til alternativ 2, 3 og 4 i A.2.1.9.1 foreligger	Usikker fremtidig funksjon: Økt risiko som underlag for tilstandsgrad av tettesjikt på grunn av alder. Alderskriterium for TG 2 Uten dokumentasjon eller ikke i henhold til A.2.1.9.1
Baderomspanel (Handelsvare siden ca. 1980)	Ja	20 år Anbefaler årlig visuell kontroll	10 år Anbefaler årlig visuell kontroll
Våtromstapet (Handelsvare siden ca. 1960)	Ja		7 år Anbefaler årlig visuell kontroll
Våtromsvinyl med synlig sveiseskjøt - Vegg (Handelsvare siden ca. 1960)	Ja		20 år Anbefaler årlig visuell kontroll
Våtromsvinyl med synlig sveiseskjøt - Gulv (Handelsvare siden ca. 1960)	Ja		20 år Anbefaler årlig visuell kontroll
Malingssystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt. Malingssystemer har krav om løpende vedlikehold. Det skal fremkomme siste gang det ble malt. (Handelsvare siden ca. 2015)	Ja		7 år Anbefaler årlig visuell kontroll
Eldre våtromsløsninger for gulv og vegg - f.eks. tjærepapp, malt betong/tegl, stålglattet betong (gulv) - generelt alle produkter/løsninger før 2000.	Ja	TG 3 i tilfeller der «vanntette sjikt» er lagt før 2000	TG 3 i tilfeller der «vanntette sjikt» er lagt før 2000

C.3 Vanntett sjikt på tak

Tabell C.3 angir alderskriterier som kan benyttes for fastsetting av tilstandsgrad for vanntett sjikt på tak basert på erfaringsbasert funksjonstid. Bygningsdelen har fra da av en usikker fremtidig funksjon, og økt risiko for skader på grunn av alder.

Tabell C.3 — Typer av vanntett sjikt på tak og alderskriterier for fastsetting av tilstandsgrad TG 2

Type vanntett sjikt på tak	Usikker fremtidig funksjon: Økt risiko som underlag for tilstandsgrad på grunn av alder. Alderskriterium for TG 2
Alle typer vanntett sjikt	18 år

C.4 Undertaktekninger

Tabell C.4 beskriver typer av undertaktekking og angir alderskriterier som kan benyttes for fastsetting av tilstandsgrad basert på erfaringsbasert funksjonstid.

Tabell C.4 — Undertak av alle typer og alderskriterier for fastsetting av tilstandsgrad TG 2

Undertak av alle typer (skjult bygningsdel)	Usikker fremtidig funksjon: Økt risiko som underlag for tilstandsgrad på grunn av alder. Alderskriterium for TG 2
Banemembran	18 år
Oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.)	13 år
Diffusjonsåpent undertak	13 år

C.5 Vann- og avløpsledninger

Tabell C.5 beskriver typer av vann- og avløpsledninger og angir alderskriterier som kan benyttes for fastsetting av tilstandsgrad basert på erfaringsbasert funksjonstid. Vannbåren varme ([tillegg A, A.2.13.4](#)) vurderes som vannrør i henhold til tabell C.5.

Tabell C.5 — Typer av vann- og avløpsledninger og alderskriterier for fastsetting av tilstandsgrad TG 2

Type rør og materiale (skjult bygningsdel)	Usikker fremtidig funksjon: Økt risiko som underlag for tilstandsgrad på grunn av alder. Alderskriterium for TG 2
Vannrør	
Plastrør utvendig – PEL eller PE	40 år
Plastrør (rør-i-rør)	40 år
Glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse)	15 år
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter	33 år
Rustfrie rør	67 år
Galvanisert stålør	25 år
Avløpsrør	
PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør)	35 år
PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør)	67 år
ABS plastrør (Brukt på 1970 og 1980-tallet)	33 år
Støpejernsrør før 1990	35 år
Støpejernsrør etter 1990	67 år
Betongrør før 1990	25 år
Betongrør etter 1990	35 år
Teglsteinsrør	25 år
Relining, Epoxy med strømpe	25 år
Relining, Epoxy uten strømpe	15 år

C.6 Fuktsikring og drenering

Vurdering av tilstandsgrad for drenering avhenger av mange forhold:

- materiale brukt i fuktsikringsløsning (grunnmursbeskyttelse, drenerende masser, fiberduk og rør med mer);
- type materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament (sprengsteinsfylling, knuste steinmasser, grusmasser med mer);
- grunnforhold;
- avrenningsforhold;
- klimaendringer.

Tabell C.6 beskriver typer av fuktsikringsløsning og angir alderskriterier som kan benyttes for fastsetting av tilstandsgrad basert på erfaringsbasert funksjonstid.

Bolig med støpt gulv og hele konstruksjonen over terreng, kan unntas aldersvurdering der det er godt fungerende drenering og avrenning.

Tabell C.6 — Type fuktsikringsløsning og materiale og alderskriterier for fastsetting av tilstandsgrad TG 2

Type fuktsikringsløsning og materiale	Usikker fremtidig funksjon: Økt risiko som underlag for tilstandsgrad på grunn av alder, Alderskriterium for TG 2
Fuktsikringsløsning etter dagens anbefalinger	30 år
Fuktsikringsløsning frem til 1990-tallet	25 år

C.7 Oljetanker, septiktank/slamavskiller og tett avløpstank

Tabell C.7 beskriver typer av oljetanker, septiktanker/slamavskillere og tette avløpstanker, og angir alderskriterier som kan benyttes for fastsetting av tilstandsgrad basert på erfaringsbasert funksjonstid.

Tabell C.7 — Typer av oljetanker, septiktank/slamavskiller og tett avløpstank og alderskriterier for fastsetting av tilstandsgrad TG 2

Type oljetank, septiktank/slamavskiller og tett avløpstank og materiale	Usikker fremtidig funksjon: Økt risiko som underlag for tilstandsgrad på grunn av alder, Alderskriterium for TG 2
Oljetank, gjelder for bio-olje	
Ståltank	25 år
Glassfibertank	35 år
Betong	25 år
Armert plast	35 år

C.8 Andre bygningsdeler hvor aldersvurdering kan brukes

Dette kan benyttes som utgangspunkt for vurdering av usikker fremtidig funksjon og som alderskriterier for fastsetting av tilstandsgrad TG 2:

- varmtvannsbereder ([tillegg A, A.2.13.3](#)): 20 år;
- luft-luft varmepumper og bergvarmepumper ([tillegg A, A.2.13.5](#)): 15 år;

- ventilasjonsaggregatet ([tillegg A, A.2.12.1](#)): 15 år;
- vinduer og dører ([tillegg A, A.3.17.3](#)): Isolerglassruter som er mer enn 35 år gamle;
- teknisk utstyr som kjøleromsaggregat, badstuovn med mer ([A.2.8.5](#)): 15 år.

Tillegg D
(informativt)

Tilleggsanalyser som fastsetting av teknisk verdi og vurdering av klimarobusthet og boligens positive kvaliteter

D.1 Omfang

Dette tillegget angir bestemmelser og veiledning til bruk dersom tilstandsanalysen omfatter en eller flere av følgende tilleggsanalyser nevnt i [punkt 7](#):

- fastsetting av teknisk verdi;
- vurdering av boligens motstandsdyktighet mot klimapåkjenninger (klimarobusthet);
- vurdering av boligens positive kvaliteter (materialer, detaljer og løsninger).

I [punkt D.2](#) gis det krav til fastsetting av teknisk verdi.

I [punkt D.3](#) og [punkt D.4](#) er det gitt veiledning og eksempler på vurderingskriterier og indikatorer for klimarobusthet og hva som kan inngå i vurdering av positive kvaliteter.

D.2 Fastsetting av teknisk verdi

Tilstandsanalysen gir all informasjon den bygningssakkyndige trenger for å beregne teknisk verdi for boligen. Teknisk verdi er eiendommens gjenanskaffelses verdi som tomt og nybygg med standard og byggekost fra i dag, tilsvarende eksisterende bygg med fratrekk for elde, utidsmessighet, og eventuelt også for gjenstående arbeider etc. Tomteverdien medtas som markedsverdi for råtomt tillagt for normale opparbeidelses kostnader. Denne verdien skal synliggjøre hva det vil koste å erverve en tilsvarende tomt med tilsvarende bygning. Teknisk verdi danner normalt en øvre grense for ansettelse av markedsverdien.

Dersom det er valgt at tilstandsanalysen skal omfatte beregning av teknisk verdi av boligen, skal dette gjøres som vist i [tabell D.1](#).

MERKNAD Teknisk verdi er ikke det samme som markedsverdi.

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).

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

Ytterligere undersøkelser vil kunne være grunnlag for mer detaljert kostnadsestimat for tiltak enn det dette dokumentet og kostnadsvurderingen omfatter. Dette kan eventuelt bestilles særskilt, se [punkt 7](#).

Tabell D.1 — 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	

D.3 Vurdering av boligens klimarobusthet

Dersom det er valgt at tilstandsanalysen skal omfatte vurdering av motstandsdyktighet mot dagens og fremtidens klimapåkjenninger, utførelsесdetaljer og boligens plassering, kan dette vurderes i henhold til [NS-EN 17680 \[36\]](#).

- For vurdering av boligens klimarobusthet (motstandsdyktighet mot klimapåkjenninger) kan indikatorene a) til g) benyttes. Indikator a) til f) er hentet fra [NS-EN 17680 \[36\]](#).
- a) Hvor sårbar boligen er for ekstremvær som følge av vind, snø, regn med mer.
 - b) Materialer og detaljer i bygningens tak og fasader:
 - for tak, renner og nedløp, se [tillegg A](#) punkt [A.3.18](#);
 - for vegger, se [tillegg A](#) punkt [A.3.17.1](#);
 - for vinduer og detaljer, se [tillegg A](#) punkt [A.3.17.2](#).
 - c) Plassering av boligen i forhold til økt havnivå.
 - d) Plassering av boligen i forhold til flom:
 - flomfare, se [tillegg A](#) punkt [A.3.23.2](#);
 - drenering, se [tillegg A](#) punkt [A.3.22.4](#) for drenering;
 - fordrøyning, se [tillegg A](#) punkt [A.3.22.4](#) for overvann og avløp fra drenering;
 - grunnforhold, se [tillegg A](#) punkt [A.3.22.1](#) byggegrunn;
 - terrengforhold, se [tillegg A](#) punkt [A.3.23.2](#) for terrengforhold.
 - e) Plassering av boligen i forhold til jordskred, se [tillegg A](#) punkt [A.3.24.1](#).
 - f) Plassering av boligen i forhold til snøskred, se [tillegg A](#) punkt [A.3.24.1](#).
 - g) Plassering av boligen i forhold til klimasoner og nullpasseringer (fryse/tine).

D.4 Vurdering av positive kvaliteter ved boligen

Dersom det er valgt at tilstandsanalysen skal omfatte vurdering av boligens positive kvaliteter, skal det beskrives basert på faglig skjønn om det i boligen er løsninger, utførelser og gode detaljer som bidrar til lange intervaller for vedlikehold/utskiftning, lavere energi og bedre robusthet i forhold til klimaendringer.

Eksempler på kvaliteter for boligen som kan legges til grunn ved vurderingen er:

- a) Bruk av gode materialer;
- b) Gode detaljer i overganger mellom ulike bygningsdeler;
- c) Tilgjengelighet til bygningsdeler;
- d) Utskiftbarhet for bygningsdeler og tekniske installasjoner;
- e) Valg av materialer og løsninger for lang funksjonstid og lang vedlikeholdsfrekvens;
- f) Gode og fremtidsrettede valg som er gjort for boligen;
- g) Tiltak for redusert varmetap: Etterisolering, nye vinduer.

Litteratur

- [1] Forskrift av 8. juni 2021 nr. 1850 til avhendingslova om tryggere bolighandel
- [2] Lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eidegdom (avhendingslova)
- [3] Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) — Veiledering om forskriften og tilstandsrapporten, se www.dibk.no
- [4] Lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven)
- [5] Forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 om brannforebygging (FOB)
- [6] Forskrift av 6. desember 1996 nr. 1127 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften)
- [7] Forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) (TEK17)
- [8] NS 3457-3, *Klassifikasjon av byggverk — Del 3: Bygningstyper*
- [9] NS 3451:2022, *Bygningsdelstabell og systemkodetabell for bygninger og tilhørende uteområder*
- [10] NS 3457-4:2015, *Klassifikasjon av byggverk — Del 4: Romfunksjoner*
- [11] Veiledering om tekniske krav til byggverk (VTEK), www.dibk.no
- [12] NS 3514:2020, *Fuktsikker bygging — Planlegging og gjennomføring*
- [13] Byggforskserien Byggdetaljer 474.531, Fukt måling i bygninger. Instrumenter og metoder
- [14] Byggforskserien Byggdetaljer 474.533, Uttørking og forebygging av byggfukt
- [15] NS 3515:2021, *Vann- og fukt-skader i bygninger — Skadebegrensning og sanering*
- [16] NS 8141-4:2021, *Vibrasjoner og støt — Veilederende grenseverdier for bygge- og anleggsvirksomhet, bergverk og trafikk — Del 4: Retningslinjer for besiktigelse av byggverk og eiendom før bygge- eller anleggsstart*
- [17] Forskrift av 19. juni 2013 nr. 739 om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- [18] NEK 405-2-3, *Kompetanse for kontrollforetak og personell — Del 2-3: Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending Krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk*
- [19] Forskrift av 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak (byggesaksforskriften)
- [20] NS 3424, *Tilstandsanalyse av byggverk — Innhold og gjennomføring*
- [21] Byggforskserien Byggdetaljer 720.306, Brannteknisk tilstandsanalyse
- [22] Forskrift av 26. mars 2010 nr. 489 om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) (TEK10)
- [23] Forskrift av 22. januar 1997 om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK97)
- [24] NEK 400, *Elektriske lavspenningsinstallasjoner*

- [25] SN-NSPEK 3477, *Oppbygging av digitale tilstandsrapporter*
- [26] NS 3420-1, *Beskrivelsestekster for bygg, anlegg og installasjoner — Del 1: Fellesbestemmelser*
- [27] Byggebransjens våtromsnorm 32.660, Fuktsikring av dører og vinduer i våtrom
- [28] Byggforskserien Byggdetaljer 543.506, Våtromsvegger med fliskledning
- [29] Byggebransjens våtromsnorm 34.010, Våte og tørre soner i baderom og andre våtrom. Valg av membran og ferdig overflate
- [30] Byggforskserien Byggdetaljer 527.204, Bad og andre våtrom
- [31] KF, Tekniske bestemmelser — Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, <https://www.kf.no/faglitteratur/tekniske-bestemmelser>
- [32] Byggebransjens våtromsnorm 53.010, Tetthetsprøving av membraner etter montering
- [33] NS 3420, *Beskrivelsestekster for bygg, anlegg og installasjoner*
- [34] Måleprosedyre for radon i boliger, Statens strålevern (2013). www.dsa.no/publikasjoner
- [35] Forskrift av 16. desember 2026 nr. 1659 om strålevern og bruk av stråling (strålevernforskriften)
- [36] NS-EN 17680, *Bærekraftige byggverk — Evaluering av potensialet for bærekraftig rehabilitering av bygninger*

- Norsk Standard fastsettes av Standard Norge og er varemerkebeskyttet.
- Andre leveranser fra Standard Norge, som tekniske spesifikasjoner, workshopavtaler og veileddninger, 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 242
1326 Lysaker
Telefon 67 83 87 00
salg@standard.no