

Norsk Standard

prNS 3600:2024

Publisert: 2024-06-27

Språk: Norsk

FORSLAG

Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

Technical condition survey of dwellings for sale

DRAFT

Referansenummer:
prNS 3600:2024 (no)

© Standard Norge 2024



DRAFT

ICS: 91.010.30, 91.040.30

Opphavsrettsbeskyttet dokument

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

Innhold	Side
Forord	vi
Orientering	viii
0.1 Historikk og formål	viii
0.2 Forholdet mellom forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600	viii
0.3 Bestilling av tilstandsanalyse	ix
0.4 Bruk av standarden til andre formål enn omsetning	ix
0.5 Tillegg og veiledning til dette dokumentet	ix
0.6 Normativ og informativ tekst	x
1 Omfang	1
2 Normative referanser	1
3 Termer og definisjoner	1
4 Krav til den bygnings sakkyndige	4
4.1 Kompetanse	4
4.2 Uavhengighet	4
4.3 Ansvarsforsikring	5
5 Prosess for tilstandsanalysen	5
6 Omfang av tilstandsanalysen	5
6.1 Generelt	5
6.2 Normativt omfang	5
6.3 Tilleggsanalyser	6
6.4 Nivå av analysen	6
6.5 Skjulte skader og avvik	7
7 Oppgaver i forkant av tilstandsanalysen	7
8 Gjennomgang av dokumentasjon av boligen	7
8.1 Lovlighetsmangler	7
8.2 Dokumentasjon for boligen	8
9 Tilstandsregistrering og fastsetting av tilstandsgrad	11
9.1 Fastsatt referansenivå for bolig	11
9.2 Fastsetting av tilstandsgrad	11
9.3 Bygningsdeler og rom	14
9.4 Elektrisk anlegg	14
9.5 VVS-tekniske anlegg	14
9.6 Branntekniske forhold	14
9.7 Bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ	15
9.7.1 Bygningsdeler	15
9.7.2 Usikker fremtidig funksjon	15
10 Vurdering av avvik, årsak, konsekvens og tiltak ved TG 2 og TG 3	15
11 Rapportering	16

11.1	Generelt	16
11.2	Oppdragsbeskrivelse	17
11.3	Oppsummering	17
11.4	Identifikasjon og andre fakta om boligen	18
11.4.1	Oversikt over hva som skal med	18
11.4.2	Areal og bruksrettigheter	18
11.4.3	Lyd- og støyforhold	18
11.5	Tilstandsanalysen	19
11.6	Vedlegg	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	22
A.2.0	Generelt	22
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	23
A.2.2	Kjøkken	34
A.2.3	Toalettrom	38
A.2.4	Andre rom (eksklusive spesialrom)	42
A.2.5	Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeetasje)	45
A.2.6	Loft	50
A.2.7	Krypkjeller	54
A.2.8	Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom (inkludert fyrrom), badstue, kjølerom) (Bygningsfysikk)	56
A.2.9	Ildsteder og skorsteiner inne i huset (vurderingen omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)	60
A.2.10	Innvendige trapper	61
A.2.11	Etasjeskiller og gulv på grunn	62
A.2.12	Ventilasjon	64
A.2.13	Sanitær-, varme og kjøleinstallasjoner	66
A.2.14	Radon	74
A.2.15	Skadedyr og fuktkrevende insekter	75
A.2.16	Andre forhold for boligen innvendig	75
A.3	Krav til omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad - Utvendig for småhus	76
A.3.0	Generelt	76
A.3.17	Yttervegg	77
A.3.18	Yttertak	79
A.3.19	Balkonger, takterrasser, veranda og lignende	84
A.3.20	Terrasser og platting på terreng	86
A.3.21	Grunnmur, fundamenter	88
A.3.22	Mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk	92
A.3.23	Geologiske forhold	97

A.3.24	Andre forhold for boligeiendommen utvendig	97
A.4	Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus – Innvendige og utvendige forhold	98
A.4.0	Generelt	98
A.4.25	Tilstandsanalyse av fellesdel	98
A.4.26	Yttervegg	99
A.4.27	Balkonger, terrasser, veranda og lignende	100
A.4.28	Yttertak	101
A.4.29	Grunnmur, fundamenter	104
A.4.30	Andre utvendige elementer	108
A.4.31	Innvendige trapperom, rømningstrapp eller baktrapp	108
A.4.32	Fellesdel for sanitær- og varmeanlegg	109
A.4.33	Innvendig parkeringsplass som tilhører boenheten	109
Tillegg B	(normativt) Forenklet vurdering av elektrisk anlegg for boliger og valg av tilstandsgrad	110
B.1	Krav til omfang og undersøkelser	110
B.2	Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering	113
Tillegg C	(informativt) Oversikt over standardens tilleggsbestemmelser utover forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)	114
Tillegg D	(normativt) Vurdering av tettesjikt på våtrom, takmembraner, undertaktekking, vann- og avløpsledninger, drenering, oljetanker og utvalgte bygningsdeler ut fra alder og økt risiko	116
D.1	Omfang	116
D.2	Tettesjikt (membraner) på våtrom	116
D.3	Takmembraner	119
D.4	Undertaktekkinger	120
D.5	Vann- og avløpsledninger	120
D.6	Drenering	121
D.7	Oljetanker	121
D.8	Erfaringsbasert normal funksjonstid for andre bygningsdeler	122
Tillegg E	(informativt) Tilleggsanalyser som fastsetting av teknisk verdi, energieffektivitet og energifleksibilitet, klimarobusthet og vurdering av plusspoeng	123
E.1	Omfang	123
E.2	Fastsette teknisk verdi	123
E.3	Boligens energieffektivitet og energifleksibilitet	124
E.4	Vurdering av boligens klimarobusthet	124
E.5	Vurdering av plusspoeng	126
Tillegg F	(informativt) Eksempel på rapport fra tilstandsanalysen	128
Litteratur	132

Forord

NS 3600:2025 ble fastsatt 2025-0x-xx.

NS 3600:2025 erstatter NS 3600:2018.

Dette dokumentet er utarbeidet av komité SN/K 292 *Tilstandsanalyse av byggverk* med medlemmer fra følgende virksomheter: Anticimex Forsikring, Avinor AS, Boligprodusentenes Forening, Brekke & Strand Akustikk AS, Direktoratet for byggkvalitet (DiBK), Eiendom Norge, Fagrådet for våtrom, Forbrukerrådet, Fremtind Forsikring, Huseiernes Landsforbund, Nelfo, Norges bygg- og eiendomsforening, Norges Eiendomsakademi (NEAK), Norges Eiendomsmeglerforbund, Norsk takst, Norsk Elektro-kontroll AS, Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL SA), Norwegian Claims Link AS, Rørentreprenørene Norge, Rådgivende Ingeniørers Forening, Statens vegvesen og Stiftelsen SINTEF Byggforsk.

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

- Standardens innhold er tilpasset tekst i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) [\[1\]](#). Dette inkluderer blant annet endringer i
 - 4.2 om uavhengighet,
 - punkt 8 om lovlighetsmangler og dokumentasjon,
 - tabell 2 for beskrivelse av tilstandsgrader. Den inkluderer forskriftsteksten, presiseringer og tilleggsbestemmelser som gjelder for NS 3600,
 - punkt 10 om vurdering av årsak, konsekvens og tiltak,
 - punkt 11 om rapportering,
 - undersøkelse av de enkelte bygningsdeler og kriterier for fastsetting av tilstandsgrad i tillegg A og B.
- Strukturen er endret.
- Det er tatt inn normativ referanse til [NS 3424:2012](#) for tilstandsanalyser, [NS 3940](#) for areal- og volumberegninger og til [SN-NSPEK 3477](#) for digitale tilstandsrapporter.
- Det er gjort endringer i definisjoner og tatt inn flere nye termer: småhus, terrassehus, VVS-teknisk rom, vanninstallasjon, fuktskade, forhøyet fuktnivå, kritisk fuktnivå, levetid, erfaringsbasert normal funksjonstid, usikker fremtidig funksjon, råte, muggsopp, sprekk og riss. Definisjonen av fagmessig utførelse er endret til faglig god utførelse siden forskriften bruker dette begrepet. Begrepet «forventet gjenværende brukstid» er endret til «usikker fremtidig funksjon» basert på erfaringsbasert normal funksjonstid (se tillegg D).
- Krav til kompetanse er utvidet med kompetanse om forskrift om tryggere bolighandel [\[1\]](#).
- Det er tatt inn krav om at den bygningsakkyndige skal ha ansvarsforsikring.
- Oversikten over hva som inngår i tilstandsanalysen er oppdatert, se 6.2.
- Listen over tilleggsanalyser er revidert (se 6.3 og tillegg E). Vurdering av teknisk verdi er nå et tilvalg til tilstandsanalysen.
- Det er tatt inn et nytt punkt 8 og ny tabell 2 om dokumentasjon for nye og brukte boliger. Detaljerte krav til dokumentasjon finnes også i tillegg A og B.

- For vurdering av tiltak (punkt 10) er det presisert hvordan de skal beskrives og hva som skal ligge til grunn for anbefalte tiltak (blant annet levetid og bærekraft). For alle bygningsdeler som gis TG 3 skal foreslåtte tiltak også gis et kostnadsoverslag på bygningsdelsnivå eller for rommet.
- Krav til rapportering og hva som skal med i oppsummeringen i rapporten er endret, se punkt 11. Det er utvidet med krav om opplysning om lyd- og støyforhold knyttet til boligen og eiendommen, se 11.4.
- I tillegg A er det gjort følgende endringer:
 - Det er klargjort hva som skal undersøkes utvendig for boligen, se innledning i tillegg A;
 - Sjekkpunkt for vurdering er revidert som følge av forskrift om tryggere bolighandel [1] og veiledning til denne [nr] og derved også kriterier for tilstandsgrader;
 - Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriterier for tilstandsgrad og grensen mellom TG 1 og TG 2 er nyansert.
 - Generelt er tilstandsgradbeskrivelsen i tabell 2 ikke gjentatt i tillegg A. En egen figur A.1 som viser hierarkiet for tilstandsgrad er inkludert innledningsvis i tillegg A.
 - For våtrom er kravene til undersøkelser og kriterier for fastsetting av tilstandsgrad endret, se tabell A.1 rad 1. Tilstandsgrad for dokumentasjon av våtrom skal nå angis;
 - Kravene til TG 2 og TG 3 for tillatte skjevheter på gulv er økt/slakket (rad 11) ved at det er tatt inn nye toleranser som er tilpasset en praktisk gjennomføring og unngå strengere krav enn til nybygg.
 - Ventilasjon er tatt inn som egen rad 12.
 - Sjekkpunkt for skadedyr er tatt inn som en egen rad 15.
- Tillegg B for vurdering av elektrisk anlegg er oppdatert i henhold til forskriftens [1] krav.
- Tidligere tillegg C om vurdering av branntekniske forhold er erstattet med kravene i 9.6 og 11.5. I tillegg er det tatt inn krav om at det i rapportens oppdragsbeskrivelse (se 11.2) skal opplyses om at om det ikke er gjennomført en full branngjennomgang.
- Nytt tillegg C inneholder en oversikt over standardens tilleggsbestemmelser utover forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) [1].
- Det er tatt inn et nytt normativt tillegg D «Vurdering av tettesjikt på våtrom, takmembraner, undertaktekking, vann- og avløpsledninger, drenering, oljetanker og utvalgte bygningsdeler ut fra alder og økt risiko». Formålet er å bidra til mest mulig like vurderinger av bygningssakkyndige ved fastsetting av tilstandsgrad i tillegg til å gi potensielle kjøpere og eier overordnet informasjon relatert til mulige tiltak. I tillegget beskrives ulike produkttyper og erfaringsbasert normal funksjonstid som det tas utgangspunkt i for vurdering om membranen er gammel eller har forhøyet risiko på grunn av alder.
- Det er tatt inn et nytt informativt tillegg E som setter krav til hvordan tilleggsanalyser for fastsetting av teknisk verdi, energieffektivitet og energifleksibilitet, klimarobusthet og boligens plusspoeng skal gjøres dersom dette inngår i bestillingen og omfanget.

Orientering

0.1 Historikk og formål

Dette dokumentet ble første gang publisert i 2013 og deretter revidert og utgitt i 2018. Dette dokumentet bygger på systematikken i NS 3424:2012 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesifikk og tilpasset boliger. Bakgrunnen for denne revisjonen, er utgivelsen av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) [1] som har tatt inn i seg innhold fra NS 3600 og dette krever samkjøring.

Formålet med dette dokumentet er å bidra til en enhetlig tilstandsanalyse av en bolig og felles kriterier for angivelse av tilstandsgrad for bygningsdeler og vesentlige forhold ved boligen. Dokumentet skal også, i likhet med forskriften, bidra til at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet, slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Dette dokumentet viser hvordan man kan tilfredsstillere forskriftens krav.

0.2 Forholdet mellom forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) [1] trådte i kraft 1. januar 2022. Forskriften [1] stiller krav til innholdet i tilstandsrapporter som brukes ved salg av brukte helårs- og fritidsbolig og definerer tilstandsgrader som skal brukes.

Det er Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) som har utarbeidet og vedtatt forskriften [1]. Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) har veiledningsansvaret for forskriften og utarbeider veiledning til forskriften som publiseres på direktoratets hjemmeside: <https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>.

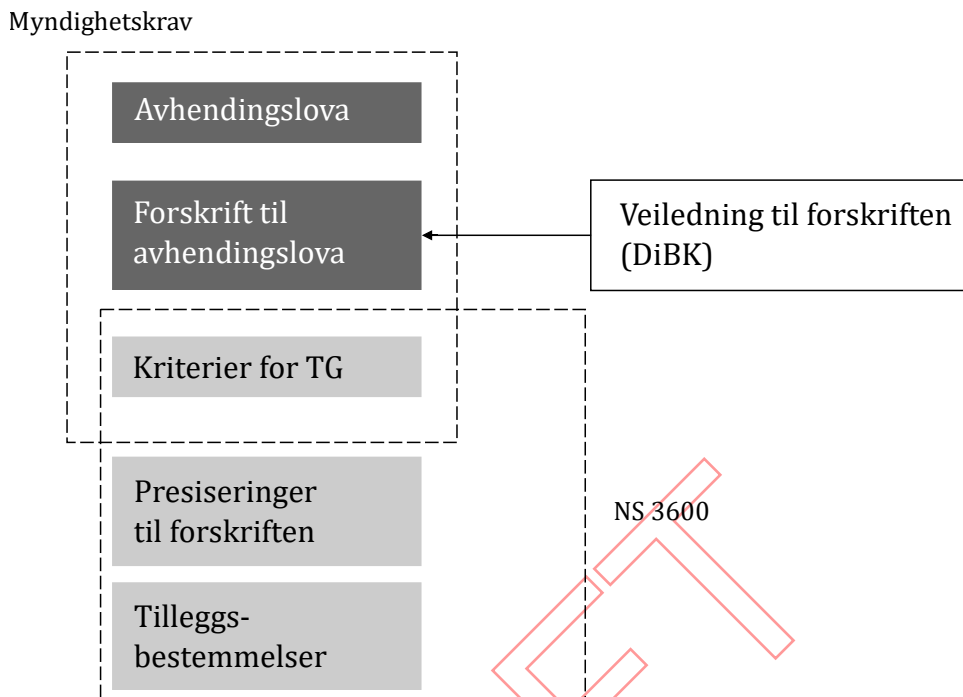
For valg av tilstandsgrad går det fram av denne forskriftens § 2-23 at kriteriene som framgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig skal brukes. DiBK sin veiledning til forskriften viser til at NS 3600 skal brukes til dette formålet.

Komiteen har tatt sikte på at det ikke skal være motstrid mellom veiledningen til DiBK og NS 3600, men siden veiledningen justeres hyppigere enn NS 3600 vil det kunne være avvik mellom de to dokumentene.

Teksten i NS 3600 er tydelig merket for å skille mellom

- **forskriftsteksten** fra 2022-utgaven av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) [1]. Dette er angitt tydelig ved henvisning til forskriftstekst og tekst kursiv,
- **kriterier for tilstandsgrad** som henvist til fra forskrift og knyttet til de enkelte bygningsdeler og undersøkelsespunkter,
- **presiseringer** som inneholder forståelse av forskriftens ordlyd, og
- **tilleggsbestemmelser** utover de som er angitt i forskriften. Dette inkluderer også muligheter for valg av tilleggsanalyser (se 6.3).

Figur 1 viser forholdet mellom avhendingslova [2], forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) [1], DiBK sin veiledning til forskriften og NS 3600 kriterier for tilstandsgrad og dens presiseringer og tilleggsbestemmelser.



Figur 1 — Forholdet mellom avhendingslova, forskrift, DiBK sin veiledning til forskrift og NS 3600

0.3 Bestilling av tilstandsanalyse

Ved bestilling av tilstandsanalyser er det viktig å angi om det er tilstandsrapport etter NS 3600 som skal utføres og om det inngår eventuelle tilleggsanalyser (se 6.3) eller er avvik fra standardens omfang (se 11.2 oppdragsbeskrivelsen).

0.4 Bruk av standarden til andre formål enn omsetning

Dette dokumentet kan også legges til grunn for å fastsette tilstand (kvalitet) ved ferdigstillelse av boligen, utleie, for utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved garantiutløpskontroll (5-årskontroll).

0.5 Tillegg og veiledning til dette dokumentet

Dette dokumentet inneholder følgende normative og informative tillegg:

- Tillegg A er normativt og omfatter analyse av boligens tekniske tilstand og kriterier for tilstandsgrad.
- Tillegg B er normativt og omfatter forenklet vurdering av elektrisk anlegg for boliger og kriterier for tilstandsgrad.
- Tillegg C er informativt og inneholder en oversikt over tilleggsbestemmelser utover forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) [1].
- Tillegg D er normativt og omfatter vurdering av fremtidig funksjon av utvalgte og bestemte bygningsdeler basert på alder.
- Tillegg E er informativt og inneholder tilleggsanalyser for fastsetting av teknisk verdi, energieffektivisering og energifleksibilitet, klimarobusthet og vurdering av boligens plusspoeng. Dette angir krav og veiledning dersom dette inngår i omfanget av tilstandsanalysen, se 6.3;
- Tillegg F er informativt og inneholder et eksempel på rapport fra tilstandsanalysen.

Til dette dokumentet tilhører et egenerklæringsskjema utviklet av bransjen og i tett dialog med Standard Norges komité. Dette kan lastes ned gratis her: <https://standard.no/fagomrader/teknisk->

[tilstandsanalyse-av-bolig---ns-3600/teknisk-tilstandsanalyse-ved-omsetning-av-bolig---ns-3600/egenerklaringsskjema---vedlegg-til-ns-3600/](#)

Det er planlagt utarbeidet en veiledning til NS 3600.

0.6 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.

DRAFT

Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

1 Omfang

Dette dokumentet angir krav og andre bestemmelser til teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger. I boligen inngår også eventuelle fellesdeler og tilhørende frittstående bygninger.

MERKNAD Se figur 1 som viser omfang 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).

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

NS 3940:2012, *Areal- og volumberegning av bygninger (tilbaketrukket)*

NS 3940, *Areal- og volumberegning av bygninger*

SN-NSPEK 3477, *Oppbygging av digitale tilstandsrapporter*

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 *bygningssdel* ([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 3 for beskrivelse av tilstandsgrader og tillegg A, B og D for kriterier for tilstandsgrad.

[KILDE: [NS 3424:2012](#), 3.13, modifisert – Definisjonen er gjort spesifikk for bolig ved å legge til «tekniske» og erstatte byggverk/del/komponent med bygningssdel. I begrepsmerkningen er det tatt inn referanse til tabell 3, tillegg A, B og D.]

3.3

referansenivå

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

Begrepsmerknad 1: Den tilstanden som tilsvarende tilstandsgrad 0 (TG 0), se tabell 2, tillegg A og B.

[KILDE: NS 3424:2012, 3.6, modifisert – Byggverk og byggverksdel er erstattet med bygningsdel og i merknaden er det tilføyd referanse til tilleggene.]

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 man 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 bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte ytelser, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

Begrepsmerknad 1: Løsningen er faglig god når funksjonskravet eller preaksepterte ytelser i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK) [3] er oppfylt.

Begrepsmerknad 2: Arbeidet er utført i riktig rekkefølge og forskrifter, relevante standarder og normer er fulgt.

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 (ikke terrasseblokk). Se også NS 3457-3 [4] bygningstype 11 (enebolig) og 12 Småhus unntatt enebolig.

3.9

terrassehus

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

bygningssdel

del av bygning eller annet byggverk

EKSEMPEL Vegger, tak og grunn.

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

Begrepsmerknad 2: En teknisk installasjon er en bygningssdel eller er sammensatt av flere bygningssdeler.

[KILDE: NS 3451:2022 [\[5\]](#), 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 [\[6\]](#) 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 [\[7\]](#) §15-5.

3.14

erfaringsbasert normal funksjonstid

ENF

indikator for det antall år en faglig god utført bygningssdel forventes å opprettholde funksjonen

Begrepsmerknad 1: Det er forutsatt at det er benyttet et produkt som har *faglig god utførelse* ([3.6](#)) på utførelsestidspunktet. Se tillegg D hvor ENF er definert for ulike bygningssdeler.

3.15

usikker fremtidig funksjon

situasjon med forhøyet risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt

Begrepsmerknad 1: Se 9.7.2 for utdyping.

3.16

levetid

tidsrom etter installasjonen der en bygning eller et montert system (del av byggverk) oppfyller eller overskrider de tekniske kravene og de funksjonelle kravene

[KILDE: NS-EN 16627:2015 [\[8\]](#), 3.57]

3.17

fuktskade

uakseptabel følge knyttet til fukt

EKSEMPEL Råte, muggvekst, fasthetsreduksjon, oppsprekking, dimensjonsendring, fuktkrevende insekter.

[KILDE: NS 3514:2020 [\[9\]](#), 3.4]

3.18

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 gjøres opp mot Byggforskserien Byggedetaljer 474.531 [\[10\]](#).

3.19

kritisk fuktnivå

forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en fuktskade dersom det overskrides

Begrepsmerknad 1: Forskjellige typer fuktskader har gjerne forskjellige kritiske fuktnivåer, og dette er ofte avhengig av andre faktorer også, for eksempel type materialer.

Begrepsmerknad 2: Grenseverdier for kritisk fuktnivå er angitt i Byggforskserien Byggedetaljer 474.531 [\[10\]](#) og 474.533 [\[11\]](#).

[KILDE: NS 3514:2020 [\[9\]](#), 3.5, modifisert – Begrepsmerknad 2 er lagt til.]

3.20

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 [\[12\]](#), 3.9]

3.21

muggsopp

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

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

[KILDE: NS 3515:2021 [\[12\]](#), 3.6]

3.22

sprekk

brudd i overflaten med spaltebredde over 1 mm

3.23

riss

brudd i overflaten med spaltebredde mindre eller lik 1 mm

4 Krav til den bygningsakkyndige

4.1 Kompetanse

Tilstandsanalysen skal utføres av én eller flere bygningsakkyndige med dokumentert bygningsfaglig kompetanse. Dokumentert kompetanse omfatter utdanning og relevant praksis, herunder erfaring med gjennomføring av tilstandsanalyser. Den som gjennomfører tilstandsanalyser, skal ha nødvendig kompetanse om forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) [\[1\]](#) og dette dokumentet (NS 3600).

4.2 Uavhengighet

Forskriftstekst:

§ 1-3. Den bygningsakkyndiges uavhengighet

Den bygningsakkyndige skal ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver, og skal være uavhengig av partene i en aktuell bolighandel.

Tilleggsbestemmelser:

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

4.3 Ansvarsforsikring

Den bygningssakkyndige skal ha dekkende ansvarsforsikring.

5 Prosess for tilstandsanalysen

Tilstandsanalyse av bolig følger denne prosessen:

- a) Oppdragsinngåelse og avklaring av omfang av tilstandsanalysen i henhold til 6.2 og 6.3.
- b) Informasjon til eier, i henhold til punkt 7.
- c) Gjennomgang av dokumentasjon av boligen, i henhold til punkt 8.
- d) Tilstandsregistrering og fastsetting av tilstandsgrad, i henhold til punkt 9.
- e) Vurdering av avvik, årsak, konsekvens og tiltak ved TG 2 og TG 3, i henhold til punkt 10.
- f) Rapportering, i henhold til punkt 11.

6 Omfang av tilstandsanalysen

6.1 Generelt

Omfanget av tilstandsanalysen skal inneholde normativt innhold som angitt i 6.2 og eventuelle avtalte tilleggsanalyser. Eksempler på tilleggsanalyser er gitt i 6.3.

6.2 Normativt omfang

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

- kartlegging og vurdering av innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg (garasje, uthus og annekse), inkludert tekniske installasjoner som angitt i tillegg A. Tilstandsanalysen omfatter også eventuelle tilhørende bruksrettigheter på andres eiendom, for eksempel naust og brygge;
- kartlegging av elektrisk anlegg som angitt i 9.1, 9.4, 11.3 og tillegg B;
- Kartlegging av branntekniske forhold som angitt i 9.1, 9.6 og 11.3,
- gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier;
- gjennomgang av framlagt dokumentasjon som angitt i 8.2;
- vurdering av lovlighetsmangler som angitt i 8.1;
- oppmåling og angivelse av arealet av boligen som angitt i 11.4.2.
- identifikasjon og andre fakta om boligen som angitt i 11.4.

6.3 Tilleggsanalyser

Tilstandsanalysen kan etter avtale utvides til også å omfatte andre analyser og vurderinger. Eksempler på tilleggsanalyser er:

- Fastsetting av teknisk verdi i henhold til E.2 (tillegg E).
- Utvidet tilstandsanalyse av elektrisk anlegg.
- Vurdering av energieffektivitet og energifleksibilitet i henhold til E.3 (tillegg E).
- Vurdering av klimarobusthet i henhold til E.4 (tillegg E).
- Vurdering av boligens plusspoeng i henhold til E.5 (tillegg E).
- Vurdering av om boligen og ombygginger er byggemeldt og godkjent, og om rom er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier).
- Full kontroll av brannsikkerhet.
- Kostnadsvurdering av tiltak for bygningsdeler med TG 2.
- 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.
- Miljøkartlegging.
- Måling av elektromagnetisme.
- Vurdering av funksjonskrav (universell utforming, egnethet og annet som angitt).
- Nærmere undersøkelse av skjulte tekniske anlegg.
- 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.

Ved behov for tilleggsanalyser vil det være behov for andre kompetansekrav.

6.4 Nivå av analysen

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

Nivå 1-analyse i henhold til tabell 1 i [NS 3424:2012](#) skal følges bortsett fra følgende punkter der det skal utføres destruktive inngrep i form av hulltaking

- i vegg eller etasjeskiller ved våtrom, se tillegg A rad 1.8;
- i rom under terreng for undersøkelse av fukt, se tillegg A rad 5.3;
- ved vurdering av konstruksjonsoppbygging, se tillegg A rad 8.3.

Slik hulltaking krever tillatelse fra eier. Hvis tillatelsen avslås av eier, skal dette angis i rapporten, se 14.4.

6.5 Skjulte skader og avvik

Selv om dette dokumentet er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alle skjulte skader og avvik er avdekket. Se 6.4 om nivået for tilstandsanalysen.

7 Oppgaver i forkant av tilstandsanalysen

Forut for tilstandsanalysen skal den bygnings sakkyndige

- a) sende eier en oppdragsbekreftelse med opplysninger om hvilke dokumenter som skal framlegges av eier, se 8.2.
- b) etterspørre en egenerklæring fra eier. Egenerklæringen skal gi uttrykk for eiers erfaring og kunnskap om boligen.
- c) informere eier om at
 - boligen skal gjøres tilgjengelig for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler, rom, loft og yttertak;
 - det skal gis mulighet for kontroll av sluk i våtrom;
 - sluk skal være tilgjengelig for vedlikehold og inspeksjon og være rengjort før inspeksjon.

Minimumskrav til hva et egenerklærings skjema skal inneholde er tilgjengelig her:

- <https://standard.no/fagomrader/teknisk-tilstandsanalyse-av-bolig---ns-3600/teknisk-tilstandsanalyse-ved-omsetning-av-bolig--ns-3600/egenerklaringsskjema--vedlegg-til-ns-3600/>

Minimumskrav er omforent og utarbeidet av aktørene innen eiendomsmegling, takst og forsikring, i dialog og samarbeid med Standard Norges fagkomité.

8 Gjennomgang av dokumentasjon av boligen

8.1 Lovlighetsmangler

Forskriftstekst:

§ 2-21 Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygnings sakkyndige 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. Det samme gjelder hvis den bygnings sakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Presisering:

På grunnlag av dokumentasjon i byggesaken (godkjente byggetegninger), se tabell 2, skal den bygningssakkyndige fastslå om rom som brukes for varig opphold er i henhold til byggetillatelsen. Hvis undersøkelsen avdekker ulovlig bruksendring, skal opplysninger om hvilke avvik som er avdekket og konsekvens av disse framgå av rapporten og i rapportens sammendrag, se punkt 11. Dersom nødvendig dokumentasjon ikke er lagt fram, skal det angis i rapporten at samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke er undersøkt og at konsekvensen av eventuelle ulovligheter derved ikke er vurdert. Se 6.3 for tilleggsanalyser.

8.2 Dokumentasjon for boligen

Forskriftstekst:

§2-19 Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Presisering:

Til § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Fastsetting av tilstandsgrad TG 0 og TG 1 etterspør/benyttet dokumentasjon på faglig god utførelse som underlag for vurdering.

Tilleggsbestemmelser:

Dokumentasjon som angitt i tabell 1 skal gjennomgås i forbindelse med befaringen. Tabellen gir uttrykk for god praksis ved overlevering av bolig eller utført håndverkertjeneste. Når relevant dokumentasjon etter tabell 2 mangler, skal dette angis i rapporten fra tilstandsanalysen, se 14.5.

For boliger med fellesdel skal oversikt over utført vedlikehold og planer for fremtidig vedlikehold (årsberetning, vedlikeholdsplaner og tilstandsvurdering) for boligselskapet etterspørres. Dersom det ikke foreligger slike oversikter og planer, skal dette angis i tilstandsrapporten.

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

Tabell 1 — God praksis for dokumentasjon ved overlevering av bolig eller utført håndverkertjeneste

Bolig/håndverkertjeneste	Dokumentasjon	Kommentar
(1) Nyere frittliggende bolig (0-5 år gammel)	<p>Egenerklæring</p> <p>Dokumentasjon for eventuelle utførte håndverkertjenester, se punkt (4) til (6).</p> <p>Ferdigattest [se fotnote ^a]</p> <p>Kontrollerklæring med sluttrapport fra uavhengig kontroll fuktsikring</p> <p>Plan, snitt og fasader</p> <p>Situasjonsplan</p> <p>Energiattest</p> <p>Bruksanvisning og FDV-dokumentasjon for boligen</p> <p>Eventuell service- og tilsynsrapporter, skaderapporter</p>	<p>FDV-dokumentasjon for bolig er behandlet i NS 3456 [13].</p> <p>Se midlertidig brukstillatelse hvis ferdigattest ikke foreligger.</p>
(2) Ny og nyere leilighet i boligselskap (0-5 år gammel)	<p>Som over med tillegg av:</p> <p>For fellesdel: dokumentasjon av utført vedlikehold, planer for vedlikehold, årsberetning for boligselskapet, tilstandsanalyse, skaderapporter</p>	Dokumentasjon vedrørende fellesdel forvaltes av styret i boligselskap.
(3) Eldre bolig (mer enn 5 år)	<p>Som over (1) og (2) for henholdsvis frittliggende bolig eller leilighet i boligselskap med tillegg av:</p> <p>Midlertidig brukstillatelse</p>	
(4) Søknadspliktige håndverkertjenester	<p>Forskriftstekst:</p> <p><i>Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.</i></p> <p>Presisering:</p> <p>Byggesøknad og ferdigattest^a</p> <p>Beskrivelse av byggearbeidet, og</p> <p>FDV-dokumentasjon</p>	For dokumentasjon av faglig god utførelse for tettesjikt (membran), se tillegg A rad 1.9.

Tabell 1 — God praksis for dokumentasjon ved overlevering av bolig eller utført håndverkertjeneste (fortsetter)

Bolig/håndverkertjeneste	Dokumentasjon	Kommentar
(5) Ikke-søknadspliktige håndverkertjenester	<p>Forskriftstekst:</p> <p><i>Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.</i></p> <p>Presisering:</p> <p>Skriftlig bekreftelse med beskrivelse av utført arbeid fra virksomheten/håndverker</p> <p>Dato for arbeidets oppstart og avslutning</p> <p>FDV-dokumentasjon for arbeidene som er utført</p>	<p>FDV-dokumentasjon gjelder så langt arbeidet forutsetter krav til drift og vedlikehold</p> <p>For dokumentasjon av faglig god utførelse for tettesjikt (membran), se tabell A.1, punkt 1.9</p>
(6) Arbeid på elektriske anlegg	<p>Forskriftstekst:</p> <p><i>Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt</i></p> <p><i>Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.</i></p> <p>Presisering:</p> <p>Gjelder fra 1999-01-01.</p> <p>Beskrivelse av arbeidet.</p> <p>Dato for arbeidets oppstart og avslutning</p> <p>FDV-dokumentasjon for arbeidene som er utført</p>	<p>Samsvarserklæring fra foretak registrert i Elvirksomhetsregisteret</p>

Tabell 1 — God praksis for dokumentasjon ved overlevering av bolig eller utført håndverkertjeneste (fortsetter)

^a I proposisjon 99L til Plan og bygningsloven bestemte Stortinget å innføre krav om ferdigattest fra 1985. Året 1998 er vendepunkt for unntak fra krav om ferdigattest, se <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Innstillinger/Stortinget/2013-2014/inns-201314-270/8/#a1>

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse og søknad om tillatelse ble sendt til kommunen fra og med 1. januar 1998, følger det en egen bestemmelse om ferdigattest i byggesaksforskriften (SAK10) [14] § 8-1 sjette ledd.

9 Tilstandsregistrering og fastsetting av tilstandsgrad

9.1 Fastsatt referansenivå for bolig

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 0 i tillegg A og B, det vil si uten skader (nytt) og dokumentert faglig god utførelse og i henhold til gjeldende lov og forskrift som gjelder for den aktuelle boligen eller bygningsdelen der tilleggene ikke angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter og preaksepterte ytelser på søknadstidspunktet. Dette gjelder også for tiltak uten søknadsplikt. For noen områder knyttet til helse, miljø og sikkerhet, er det referert til egne krav eller dagens forskriftskrav på befaringstidspunktet. Dette framgår av tillegg A og B.

MERKNAD 1 Til informasjon hadde Teknisk Forskrift TEK97 [15] ikrafttreden 1997-07-01 og overgangstid frem til 1998-07-01, TEK10 [16] hadde ikrafttreden 2010-07-01 og overgangstid frem til 2011-07-01 og TEK17 [3] hadde ikrafttreden 2017-07-01 og overgangstid frem til 2019-01-01.

MERKNAD 2 I tilfeller der ytelsen fraviker fra preaksepterte ytelser, og det er framlagt analyse i henhold til krav i forskrift når det gjelder dokumentasjon av oppfyllelse av funksjonskrav, kan dette vurderes som referansenivå og krav til TG 0.

9.2 Fastsetting av tilstandsgrad

Valg av tilstandsgrad skal skje i henhold til kriterier i tabell 2. For de enkelte bygningsdeler og undersøkelsespunkter skal tilstandsgrad angis i henhold til tillegg A og B.

Alle TG 2, TG 3 og TGIU skal begrunnes. Tilstandsgrad angis entydig med ett heltall.

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

For TG 0 og TG 1 skal alle kriterier være oppfylt, mens for TG 2 til TG 3 holder det at ett av kriteriene er oppfylt for valg av tilstandsgrad. Det er ett unntak til dette, se rad 14 for radon hvor det holder at ett av kravene er oppfylt.

Tabell 2 — Beskrivelse og valg av tilstandsgrader

Tilstandsgrad TG	Beskrivelse av tilstand i henhold forskrift om tryggere bolighandel [1]	Presiseringer og tilleggsbestemmelser som gjelder for NS 3600
TG 0	<p>Forskriftstekst:</p> <p>§2-23 Fastsetting av tilstandsgrad</p> <p><i>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.</i></p> <p>§2-19 Dokumentasjon på håndverkstjenester</p> <p><i>Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.</i></p>	<p>Presisering:</p> <p>Med «tilnærmet ny» bygningsdelen menes at den er yngre enn 5 år gammel.</p> <p>For å få TG 0 skal utførelsen være faglig god (se 3.6).</p> <p>Tilleggsbestemmelser:</p> <p>For vurdering av dokumentasjon, se tabell 1.</p>
TG 1	<p>Forskriftstekst:</p> <p>§2-23 Fastsetting av tilstandsgrad</p> <p><i>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.</i></p>	<p>Presisering:</p> <p>Med «mindre avvik» menes også bruksslitasje uten at tiltak anses som nødvendig.</p> <p>For å få TG 1 skal utførelsen være faglig god (se 3.6).</p> <p>Tilleggsbestemmelser:</p> <p>For vurdering av dokumentasjon, se tabell 1.</p> <p>For vurdering av dokumentasjon for våtrom, se TG 2 og Tabell A.1, rad 1.9.</p>
TG 2	<p>Forskriftstekst:</p> <p>§2-23 Fastsetting av tilstandsgrad</p> <p><i>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 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</i></p>	<p>Presisering:</p> <p>Med «trenger vedlikehold» menes utsatt eller forsømt vedlikehold.</p> <p>Med «tiltak i nær framtid» og «gammel» menes at det er mindre enn 5-7 år igjen av erfaringsbasert normal funksjonstid (ENF), se 3.14, 9.7.2, tillegg A og tillegg D. Med «feil utførelse» menes avvik fra faglig god utførelse (se 3.6). For forståelse av årsak og konsekvens, se 10.</p> <p>Tilleggsbestemmelser:</p>

Tabell 2 — Beskrivelse og valg av tilstandsgrader (fortsetter)

	<p>spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.</p> <p>§2-22 Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader</p> <p>Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette.</p>	<p>For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan «usikker framtidig funksjon» (se 3.15 og 9.7.2) (ENF mindre enn 5-7 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rørledninger, varmtvannsbereder, teknisk utstyr, varmepumper og drenering.</p> <p>Krav til dokumentasjon for våtrom er spesifisert i Tillegg A, rad 1.9.</p>
TG 3	<p>Forskriftstekst:</p> <p>§2-23 Fastsetting av tilstandsgrad</p> <p>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.</p> <p>§2-22 Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader</p> <p>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.</p>	<p>Presisering:</p> <p>For forståelse av årsak og konsekvens, se 9.7.2.</p> <p>Tilleggsbestemmelser:</p> <p>Det er fare for liv og helse.</p> <p>Bygningsdelen har avvik fra lover eller forskrifter og det er av stort fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser.</p> <p>Åpenbare forhold som krever strakstiltak, skal påpekes i rapporten og meddeles eier umiddelbart.</p>
TGIU (Ikke undersøkt)	<p>Forskriftstekst:</p> <p>§2-23 Fastsetting av tilstandsgrad</p> <p>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.</p>	<p>Tilleggsbestemmelser:</p> <p>Krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen, skal vurderes i henhold til tillegg A rad 7.1.</p> <p>Tilstandsgrad TGIU skal kun brukes unntaksvis der man ikke har opplysninger om materialbruk og kan gjøre aldersvurderinger.</p> <p>Eksempler hvor TGIU kan brukes er:</p> <ul style="list-style-type: none"> — bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen; — snødekkede bygningsdeler;

Tabell 2 — Beskrivelse og valg av tilstandsgrader (fortsetter)

	<ul style="list-style-type: none"> — krypkjeller uten inspeksjonsmulighet også utvendig på tidspunktet for analysen; — loft uten tilgang eller inspeksjonsmulighet; <p>Angi hva som eventuelt ikke er undersøkt (TGIU) og hvorfor, og hvorvidt dette er en skadeutsatt konstruksjon.</p> <p>TGIU skal ikke benyttes for skjulte vann- og avløpsledninger (se tillegg A rad 13.1 og 13.2) og skjult elektrisk anlegg (se tillegg B).</p>
--	---

9.3 Bygningsdeler og rom

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

For analyser av fellesdeler i boligbygg større enn enebolig, to- til firemannsbolig, rekkehus og kjedehus, se A.4, skal tilstandsregistreringen være forenklet, det vil si at det tas hensyn til synlige symptomer.

MERKNAD Grenseverdier for kritisk fuktnivå er angitt Byggforskeren Byggdetaljer 474.531 [\[10\]](#) og 474.533 [\[11\]](#).

9.4 Elektrisk anlegg

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

9.5 VVS-tekniske anlegg

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

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

9.6 Branntekniske forhold

Forskriftstekst:

§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Presisering:

Kontrollen av brannskille og rømningsvei er kun visuell av de delene som er synlig i boligen. Forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet skal omfatte at det finnes og alder på dette:

- Brannvarslingsanlegg (røykvarslere)

- Slokkeanlegg (brannslukningsapparat, brannslange mm)

9.7 Bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ

9.7.1 Bygningsdeler

Usikker fremtidig funksjon (9.7.2) kan benyttes for bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ fordi de ikke vedlikeholdes. Dette gjelder kun for følgende bygningsdeler i tillegg A og angitt radnummer og for disse skal tilstandsgrad fastsettes i henhold til tillegg D:

- Vanntett sjikt (membran) i våtrom, se tillegg A, rad 1.3 og tillegg D. Tilstandsgrad skal fastsettes i henhold til D.2.
- Takmembran, se tillegg A rad 7 og 17.2 og tillegg D. Tilstandsgrad skal fastsettes i henhold til D.3.
- Undertak, se rad 7 og 17.2 og tillegg D. Tilstandsgrad skal fastsettes i henhold til D.4.
- Rørledninger, se tillegg A rad 13.1, 13.2, 13.4.1 og tillegg D. Tilstandsgrad skal fastsettes i henhold til D.5.
- Drenering, se tillegg A rad 22.4 og tillegg D. Tilstandsgrad skal fastsettes i henhold til D.6.
- Oljetanker, se tillegg A rad 13.4.2 og rad 22.6. Tilstandsgrad skal fastsettes i henhold til D.7.
- Varmtvannsbereder, se tillegg A rad 13.3 og D.8.
- Teknisk utstyr, se tillegg A rad 8.4 og D.8.
- Luft-luft varmepumpe, se tillegg A rad 13.5 og D.8.

9.7.2 Usikker fremtidig funksjon

Usikker fremtidig funksjon (3.15) betyr at bygningsdelen nærmer seg en alder eller har nådd en alder der det erfaringsmessig er forhøyet risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt, og eier bør begynne å planlegge for tiltak for å unngå skader eller sikre funksjon. Usikker fremtidig funksjon vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd og følgeskader dersom det ikke utføres tiltak.

Usikker fremtidig funksjon inntreffer der *erfaringsbasert normal funksjonstid* (3.14) fratrukket bygningsdelens alder medfører kort forventet gjenværende funksjonstid. Se tillegg D.

TG 3 skal ikke gis ut fra alder alene unntatt forhold nevnt i tillegg D. Det skal i tillegg være konstatert skader, symptomer på skader eller funksjonssvikt.

Ved brukstidsvurderinger skal konsekvensen ved ikke å gjennomføre tiltak vurderes i henhold til konsekvensgrad i [NS 3424:2012](#)

10 Vurdering av avvik, årsak, konsekvens og tiltak ved TG 2 og TG 3

Forskriftstekst:

§ 2-22 Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader

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.

Presisering:

Til siste setning innebærer det at for TG 3 skal tiltak (utbedringer) beskrives. Til begreper:

- **Årsak** = begrunnelse for tilstandsfastsettelsen. Tilhørende kommentar er like viktig som angivelse av TG.
- **Konsekvens** = hva som har skjedd eller kan skje og hvilke følger et avvik har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer.
- **Tiltak** = Tiltak er for å motvirke en konsekvens. Et tiltak innebærer å ivareta tiltenkt funksjon eller tilbakeføre bygningsdelen til tilstandsgrad TG 1, eller tilstandsgrad TG 0.

Tilleggsbestemmelser:

Også for bygningsdeler og undersøkelsespunkter som gis tilstandsgrad TG 2, skal det gjøres en vurdering av tiltak og foreslås tiltak ut fra sannsynlig årsak.

Ved angivelse av tiltak for TG 2 og TG 3 skal følgende tas inn i den bygnings sakkyndiges vurdering:

- Om det er behov for konkrete tiltak for å opprettholde dagens forventede bruk.
- Tiltak skal være tydelige og konkrete (og ikke generelle vurderinger og fraser).
- Det skal benyttes et forbrukervennlig og forståelig språk.
- Usikker fremtidig funksjon (se 9.7.2).
- Bærekraft.
MERKNAD Ofte kan vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon være bedre enn utskifting.
- Det skal angis om det er inspeksjoner, undersøkelser eller overvåkning som kan gjøres for å følge en utvikling før en beslutning om utskifting av bygningsdelen.

11 Rapportering

11.1 Generelt

Rapporten skal skrives i et tydelig og forbrukervennlig språk og bestå av:

- oppdragsbeskrivelse, se 14.2;
- oppsummering, se 14.3;
- identifikasjon og andre fakta om boligen, se 14.4;
- tilstandsanalysen, se 14.5;
- vedlegg, se 14.6.

Forskriftstekst:

§ 1-7 Krav til datastruktur og format

Direktoratet for byggkvalitet kan bestemme at rapportene skal utarbeides elektronisk, herunder basert på en bestemt datastruktur som legger til rette for bruk og deling av data.)

Presisering:

Datastruktur for digitale tilstandsanalyser skal tilfredsstille SN-NSPEK 3477.

11.2 Oppdragsbeskrivelse

Punktet skal inneholde:

- analysetidspunkt og rapporteringstidspunkt;
- oppdragsgiver og dennes representanter;
- utførende firma og ansvarlig for tilstandsanalysen og deres kompetanse (herunder eventuelt sertifikatnummer). Det skal framgå om den som har gjennomført analysen, har elektrofaglig kompetanse eller ikke;
- andre involverte parter og deres representanter;
- beskrivelse av tilstandsgradene og sentrale begreper;
- omfang av analysen (hva som inngår, og hva som ikke inngår, i henhold til punkt 6).
 - Det skal spesielt opplyses om at om det ikke er gjennomført en full branngjennomgang, se 9.6;
 - Det skal spesielt opplyses om at rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav i lover og forskrifter (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).
- formål og bakgrunn for analysen.

11.3 Oppsummering

Oppsummeringen skal inneholde:

- en overordnet samlet faglig vurdering;
- en sortert oversikt over hvor det er registrert TG 2 og TG 3, med en henvisning til hvor i rapporten dette er begrunnet;
- hva som eventuelt ikke er undersøkt (TGIU) og hvorfor, og hvorvidt dette er en skadeutsatt konstruksjon.
- informasjon om konsekvenser hvis rapporten ikke oppfyller kravene i forskriften om tryggere bolighandel [\[1\]](#) ved at eier ikke har tillatt hulltaking og at eier får et utvidet ansvar.
- oversikt over hvor det er anbefalt ytterligere undersøkelsesnivå 2 eller 3 i henhold til NS 3424:2012 på grunn av risiko og konsekvenser, for eksempel
 - el-anlegg er gitt tilstandsgrad TG 2 som følge av registrerte avvik eller mangel på dokumentasjon (se tabell B.1 og B.2) og at det derfor bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
 - setninger eller jordtrykk
 - annet
- om rom for varig opphold er dokumentert godkjent (se 8.1);

- om det er avvik i forhold til dagens forskrift når det gjelder rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde, se 8.1. Det skal imidlertid framgå at dette ikke er uttømmende i forhold til forskriftskrav.

11.4 Identifikasjon og andre fakta om boligen

11.4.1 Oversikt over hva som skal med

Det skal opplyses om og angis følgende fakta om boligen:

- boligens eier;
- eiendommens identifikasjon (matrikelnummer);
- 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 rad 19.1;
- arealet av boligen og tomten, se 14.4.2;
- rom som ikke tilfredsstillter krav for varig opphold, se 8.1;
- bekreftelse på om rom er byggemeldt og godkjent, se 8.1;
- bruksrettigheter, se 14.4.2;
- lyd- og støyforholdene, se 14.4.3.

11.4.2 Areal og bruksrettigheter

Forskriftstekst:

§ 2-20 Oppmåling av areal

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal (BRA), i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. Den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM). Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal (BRA), i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. Den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).

Presisering:

Arealmåling av boligen skal gjøres i henhold til NS 3940. For vurdering av P-rom og S-rom skal NS 3940:2012 benyttes.

Tilleggsbestemmelser:

Dersom det foreligger bruksrettigheter (heftelser eller rettigheter) knyttet til boligens eiendom, skal det angis.

11.4.3 Lyd- og støyforhold

Det skal opplyses om lydisolasjon ut fra byggeår og angis om eiendommen er innenfor en eller flere støysoner.

Følgende informasjon skal oppgis (det som står i *kursiv* skal inn i rapporten):

- *Det er ikke foretatt konkrete lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen.*

Basert på boligens byggeår oppgis kun det relevante alternativet:

- *Boliger som er oppført etter 1997 skal oppfylle dagens standard for lydisolasjon, og lydisolasjonen vil da av de fleste oppleves som tilfredsstillende.*
- *I boliger som er oppført i perioden fra 1969 til 1997 er lydisolasjonen vanligvis merkbart dårligere sammenlignet med dagens standard.*
- *I boliger som er oppført i perioden fra 1949 til 1969 er lydisolasjonen vanligvis vesentlig dårligere enn dagens standard.*
- *I boliger oppført før 1949 er lydisolasjonen vanligvis svært mye dårligere enn i boliger med dagens standard. Dersom tiltak ikke er utført kan lydisoleringen oppleves som under halvparten så god som i nye boliger.*

Basert på tilgjengelige støykart på <https://kartkatalog.geonorge.no/>, ligger eiendommen innenfor følgende støysoner: Angi type støy og sone. Om eiendommen ikke er innenfor en støyzone, opplyses det om dette.

Dersom det er foretatt forbedring av lydisolasjonen eller andre støyreducerende tiltak, og det ønskes å informere om dette, gjøres det ved å forklare hva som er gjort og det skal dokumenteres at tiltaket har hatt en forbedrende effekt.

11.5 Tilstandsanalysen

Tilstandsanalysen skal sorteres i henhold til tillegg A og B og inneholde følgende punkter:

- Tilstandsbeskrivelse av alle bygningsdeler.
- Begrunnelse for TG 2, TG 3 og TGIU.
- Angivelse av hva som eventuelt ikke er undersøkt (TGIU) og hvorfor, og hvorvidt dette er en skadeutsatt konstruksjon.
- For alle TG 2 og TG 3: symptombeskrivelse, vurdering av årsak, tilstand, konsekvens og anbefaling av tiltak i henhold til punkt 10.
- Vurdering og angivelse av usikker fremtidig funksjon i henhold til 9.7.2.
- Der den bygningssakkyndige har utført målinger, skal måleresultater beskrives og det skal angis hvor målinger er utført.
- Der rader i tillegg A angir forhold som skal anmerkes for TG 1, så skal dette framgå av tilstandsanalysen.
- Det skal framgå om tilstandsanalysen har avdekket vesentlige forskjeller fra egenerklæringsskjemaet eller at eier ikke har fylt ut egenerklæringsskjema.

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

Utkast til rapport sendes eier for gjennomlesing og kontroll av at gitt opplysninger er rett gjengitt.

Dersom det gjøres endringer av eier etter utkast til rapport, vil den bygningssakkyndige kunne vurdere om dokumentasjonen som fremlegges av eier er god nok til å unnlate en ny befaring.

11.6 Vedlegg

Følgende skal vedlegges tilstandsanalysen:

- Kopi av eiers egenerklæring, se punkt 7.
- Utfylt tilstandsregistrering i henhold til tillegg A og B.

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

DRAFT

Tillegg A (normativt)

Analyse av boligens tekniske tilstand

A.1 Krav til omfang, undersøkelser og rapportering

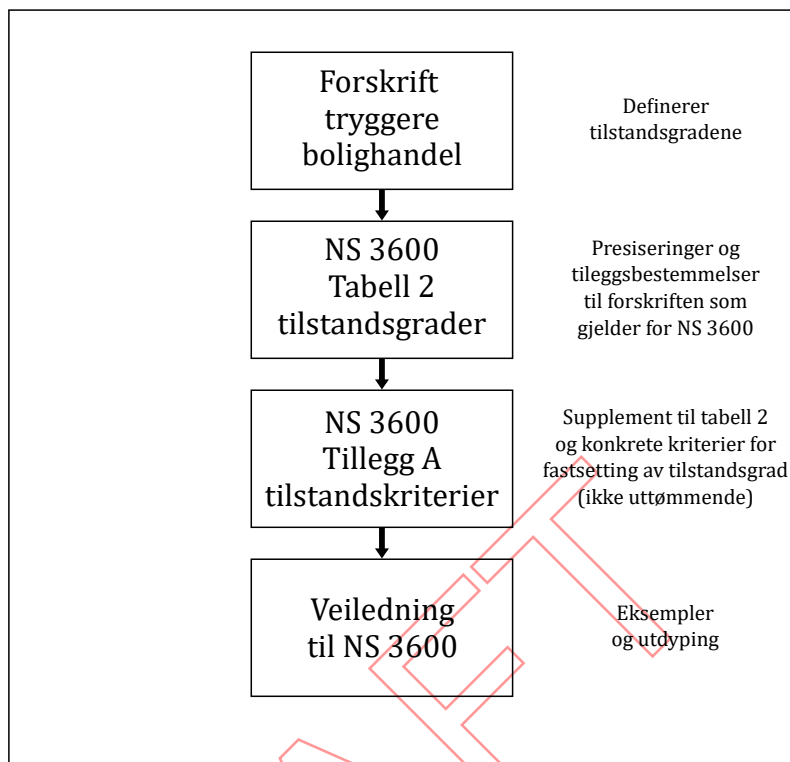
Tilstandsanalyse av byggt teknisk tilstand skal minst omfatte alle bygningsdeler og elementer listet opp under:

- A.2 innvendige forhold for boenheten (rad 1 til 16);
- A.3 utvendige forhold for småhus (rad 17 til 24).
 - For enebolig skal hele bygget omfattes av tilstandsanalysen.
 - For alle andre boliger enn enebolig, skal alle bygningsdeler som boligeieren har vedlikeholdsplikt for eller som har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen omfattes av tilstandsanalysen;
 - For to- til firemannsbolig skal tilstandsanalysen omfatte de bygningsdeler som er tilgjengelige via fellesarealer/utvendig.
 - For rekkehus, kjedehus og terrassehus (ikke terrasseblokk) skal utvendige forhold til den aktuelle boenheten omfattes av tilstandsanalysen;
- A.4 fellesdeler i boligbygg større enn småhus (rad 25 til 33). For alle andre boliger, skal alle bygningsdeler som boligeieren har vedlikeholdsplikt for eller som har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen omfattes av tilstandsanalysen.

Listene er ikke uttømmende. Dersom det avdekkes skader eller feil på andre elementer enn det som dekkes av radene 1 til 33, skal dette angis under rad 16 eller 25 for «Andre forhold». Hva som minst skal undersøkes for de ulike bygningsdeler, framgår av forskriftstekst [\[1\]](#), presiseringer og tilleggsbestemmelser. Tabellene for rad 1 til 33 angir detaljer for hvordan de enkelte bygningsdeler eller rom skal undersøkes, og hvordan tilstandsgrad skal vurderes.

I tabellene under A.2, A.3 og A.4 er tekst i kursiv identisk med forskriftsteksten [\[1\]](#). Der standarden gir presiseringer/tolkninger er det brukt «Presiseringer», og der standarden går utover forskrift, er det brukt «Tilleggsbestemmelser». Merknader er informative (se 0.6 i orienteringen).

Figur A.1 viser hierarkiet for fastsetting av tilstandsgrad og illustrerer sammenheng mellom krav i tabell 2 og tillegg A for fastsetting av tilstandsgrad. Kriterier i tabell 2 gjelder overordnet og er ikke gjentatt.



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

A.2 Krav til omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad - Innvendig

A.2.0 Generelt

Tabellene er bygd opp i 3 deler:

- 1) Sjekkpunkter etter forskriften
- 2) Presiseringer og tilleggbestemmelser
- 3) Kriterier for tilstandsgrad

For alle undersøkelsespunkter skal faglig god utførelse (se 3.6) legges til grunn for vurderingen.

For uinnredete rom under terreng og på kaldloft, skal sjekkpunktene 5.1, 5.2, 6.1 og 6.2 kun gjennomgås i den grad det er relevant. Dersom et rom omfattes av flere rader (for eksempel våtrom på loft, spesialrom under terreng), skal sjekkpunkter for begge rader kontrolleres.

A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)

1.1 Overflater – Vegger og himling	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-2 Våtrom	
<i>På veggene og himlingens overflater skal den bygningssakkyndige</i>	
a. se etter riss og sprekker	Dette gjelder på overflaten som helhet.
b. se etter sprekker i fuger	Se etter både riss og sprekker i fuger.
c. undersøke skjøter og underkant av plater	
d. høre etter bom (hulrom) under fliser.	Merk at ulik konstruksjons-oppbygging kan gi bom/hullyd uten at dette trenger å være en skade.
e. se etter fuktskader som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, for eksempel råteskade, muggvekst, oppsprekking og fuktkrevende insekter	Se etter fuktskjolder. Svertesopp/muggsopp, misfarging og svikt i vedheft i mykfuger kan skyldes manglende rengjøring og vedlikehold og er normalt ikke en skadeindikasjon. Fuktkrevende insekter inngår i A.1 rad 15.
f. se etter spor etter skadedyr.	Dette inngår i A.1 rad 15
g. se om det er vindu eller dør i våtsone, og i så fall vurdere om materialet er egnet,	Dette inngår i A.1 rad 1.3
h. se om det er ventiler, og om de kan åpnes	Dette inngår i A.1 rad 1.5
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 bruksslitasje. Bom/hullyd uten andre avvik. Løse mykfuger. Estetiske forhold.	
TG 2:	
— Generelle skader på overflate som grove riss, sprekker, fuktskade eller svelling.	
— Områder med bom/hullyd i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger	
— Indikasjon på setninger.	
TG 3:	
— Omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser og fuger (som ikke er mykfuger), oppsprekking, svelling, råte eller defekt belegg.	
— Konstaterte fuktskader.	
— Konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere.	

1.2 Overflater – Gulv	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-2 Våtrom	
<i>På gulvets overflate skal den bygningssakkyndige</i>	
<i>a. Se etter riss og sprekker</i>	Dette gjelder på gulvet som helhet.
<i>b. se etter sprekker i fuger</i>	Se etter både riss og sprekker i fuger.
<i>c. undersøke skjøter og underkant av plater</i>	
<i>d. høre etter bom (hulrom) under fliser</i>	Merk at ulik konstruksjons-oppbygging kan gi bom- eller hull lyd uten at dette trenger å være en skade.
<i>e. Se etter spor etter råteskade, muggvekst og skadedyr</i>	Svertesopp/muggsopp, misfarging og svikt i vedheft i mykfuger kan skyldes manglende rengjøring og vedlikehold og er normalt ikke en skadeindikasjon. Vurdering av skadedyr inngår i A.1, rad 15.
<i>f. undersøke om det er tilfredsstillende fall til sluket ved hjelp av vater eller laser</i>	Etter TEK vil det være tilstrekkelig fall om bruksvann ledes til sluk og om lekkasjevann kan ledes til sluk fra alle deler av gulvet hvor det kan forekomme lekkasjevann. Selv om målinger viser at preaksepterte ytelser ikke er oppfylt, kan det likevel være tilstrekkelig fall mot sluk dersom vannet ledes mot sluket ved en funksjonsprøving. Funksjonsprøving kan benyttes for bruksvann i dusjsjonen. Funksjonsprøving for lekkasjevann skal ikke gjøres dersom tettefunksjonen for våtrommet ikke er klarlagt.
<i>g. se etter om badet har terskel, og se etter flekker og andre skader</i>	Registrer om det er fuktskader på døren, terskel, gerikter (lister), karm eller utforing. Med flekker menes misfarging. Sjekkpunktet for vurdering av terskel og høydeforskjell inngår i A.1, rad 1.3.
<i>h. høre etter knirk (hvis gulvet er belagt med annet enn fliser)</i>	
<i>i. undersøke om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen</i>	Det er dørterskelen/karm.
Tilleggsbestemmelser: Angi alder på eventuelle varmekabler.	
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 bruksslitasje. Bom/hull lyd uten andre avvik. Løse mykfuger	
TG 2:	
— Skade på overflate som grove riss, sprekker, fuktskade eller svelling.	
— Områder med bom/hull lyd i kombinasjon med riss eller sprekker i mørtelfuger.	
— Indikasjon på setninger	
— Ikke fall til sluk	
— 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	
TG 3:	
— Omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser og mørtelfuger, oppsprekking, svelling, råte eller defekt beleg.	

(fortsetter)

- Konstaterte fuktskader.
- Konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere.
- Bruksvann eller lekkasjevann ledes ikke til sluk
- Lekkasjevann renner ut ved dør (terskel/dør karm)
- Lekkasjevann ledes ikke til sluk eller det er fysiske avgrensninger som medfører at lekkasjevann ikke kan ledes ned i sluket

DRAFT

1.3 Membran, tettesjikt og tett tilslutning til sluk (i gulv eller vegger)	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-2 Våtrom	
I membranen, tettesjiktet og sluket i gulvet og på veggene skal den bygningssakkyndige	
a. undersøke sluk og rørgjennomføringer, herunder se om det er mansjett og klemring.	
b. undersøke om det er mulig å gjøre rent	
c. undersøke membranens alder	Undersøke og vurdere membranens alder. Usikker fremtidig funksjon på tettesjikt/membran skal vurderes i henhold til tabell D.1 som underlag for fastsetting av tilstandsgrad. Usikker fremtidig funksjon = Erfaringsbasert normal funksjonstid (ENF) for benyttet membrantype i tabell D.1 minus antatt alder på membran.
d. se etter tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt* og utettheter, og angi risiko i tilfeller der en forsvarlig vurdering ikke er mulig på grunn av at arbeidet ikke er fagmessig utført.	Fuktindikator skal benyttes for å undersøke om det kan foreligge skadelig fukt. MERKNAD 1 Grenseverdier for kritisk fuktnivå er angitt Byggforskserien Byggdetaljer 474.531 [10] og 474.533 [11].
Tilleggsbestemmelser:	
Til punkt a. Undersøk også om det er symptomer på manglende eller feil ved vanntetting mellom tettesjiktet og sluk.	
Til punkt c. Det skal både undersøkes og vurderes hva som er membranens alder. Sluket skal også undersøkes og vurderes.	
Nytt punkt e. se etter om det er vindu, dør og skråhimling i våtsone, og i så fall vurdere om materialet er egnet.	
Nytt punkt f. Undersøke om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen/karm.	
Nytt punkt g. Sjekk om tettesjikt (membran) tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.	
Når usikker fremtidig funksjon er mindre enn grenseverdiene i tabellen indikerer det at det eier bør begynne å planlegge for å undersøke tilstandene nærmere, med tanke på å kartlegge om det er behov for tiltak. Nærmere undersøkelser kan være både nivå 2 eller nivå 3 registreringer.	
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 bruksslitasje.	
TG 2:	
— Symptomer på at tettesjikt (membran) ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon. (Skal begrunnes).	
— Vanskelig tilgjengelig sluk gjør at full visuell inspeksjon av tettesjikt og klemring ikke er utført.	
— Mangelfull/feil utførelse av gjennomføringer og fare for fukt inn i konstruksjonen i våt sone. (Eksempel: Rørledninger gjennom tettesjikt/membran uten dokumentert mansjettløsning).	
— Symptomer på fukt i konstruksjonen, evt. punktskader ved gjennomføringer i våt sone.	
— Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt (membran) mot rørgjennomføring, terskel eller dørkarm.	

(fortsetter)

- Det er ikke vanntett sjikt (membran) ved dør som skal stoppe kapillær fuktvandring i flislimsjiktet mot tilstøtende rom, i gulv med f.eks. keramiske fliser. – Si mer i veiledning
- Vindu/dør/skråhimling i våtsone har uegnede materialer og tettesjikt (membran).
- Manglende fuktsikring/drenering fra innebygd sisterner.
- Tettesjikt (membran) som har usikkert fremtidig funksjon i henhold til tabell D.2, men ingen registrerte symptomer på skader.

TG 3:

- Tettesjikt (membran) tilfredsstillende ikke dagens forventninger til tettefunksjon. (Skal begrunnes).
- Manglende vanntetting mellom tettesjikt (membran) og sluk.
- Tettesjikt (membran) 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.
- Erfaringsbasert normal funksjonstid for tettesjikt/membran (se tabell D.1) er oppbrukt og det er registrert utettheter eller symptomer på skader.
- Negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp eller oppkant av tettesjikt (membran).

DRAFT

1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-2 Våtrom	
<i>Den bygningssakkyndige skal undersøke avløp og vannrør. Vannstanden i sluket skal vurderes ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning skal undersøkes ved åpen vannkran i servant eller dusj, og vannmengde og trykk vurderes mens kranene er åpne. Hvis det finnes skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse, skal eventuelle symptomer på nabokonstruksjoner og alder vurderes.</i>	Til første setning: herunder også sluk/vannlås. Til tredje setning: Ved dårlig avrenning skal det vurderes om sluket er rensset før TG settes. Vurder vannmengde (uten målinger) ved samtidighet med åpne kraner.
Tilleggsbestemmelser:	
Registrer om det er feil eller symptomer til lekkasjer på synlige rørsjøter og rørledninger.	
Rør-i-rør-system og fordelerskap inngår i rad 13.1	
Varmtvannsbereder inngår i rad 13.3.	
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 bruksslitasje.	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Redusert vanntrykk — Redusert avrenning — Eldre anlegg/element uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret. — Tydelige trykkslag. 	
TG 3:	
<ul style="list-style-type: none"> — Nesten ikke vannmengde/avrenning. — Tydelige symptomer på lekkasjer — Behov for akutte tiltak. 	

1.5 Ventilasjon	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-2 Våtrom	
Se om det er ventiler, og om de kan åpnes. 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.	
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk om ventilasjonen er naturlig, mekanisk, eller balansert. Sjekk om ventilasjonen tilfredsstillers dagens forventninger til funksjon.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Mekanisk avtrekk og overstrømning.	
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	
TG 2:	
— Manglende overstrømning eller luftmengde vurdert å være for liten.	
— Kun lufteventil i yttervegg / oppdriftsventilasjon.	
TG 3: Ingen ventilasjon	

DRAFT

1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-2 Våtrom	Omfatter sanitærutstyr, armaturer og innredning.
<i>På sanitærutstyret skal den bygningssakkyndige se etter riss, sprekker, svelling, skjolder og merker fra avdrypp. Hvis det er kondens på sisternen, skal flottøren undersøkes. Hvis toalettet har innebygget sisterne, skal den bygningssakkyndige se om det er spalte eller inspeksjonsmulighet, og etterspørre dokumentasjon.</i>	Til andre setning: Sjekkes uten demontering ved at det renner vann kontinuerlig. Til tredje setning: Med spalte menes synliggjøring av lekkasje.
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk om sisternen ligger innenfor tettesjiktet	
Sjekk om sisternen er lett utskiftbar	
Kontroller at det er avstengningsventil foran toalett og spesielle apparater, for eksempel vaskemaskin. OBS. Ved rør-i-rør system kan avstengningsventil ligge i fordelerskap.	
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 bruksslitasje. Avflassing på innredning	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Sisternen ligger utenfor tettesjiktet. — Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne. — Ikke lett utskiftbart sanitæranlegg. <p>Merknad: Med lett utskiftbart sanitæranlegg menes at sjaktvegger, innkassinger og nedsenkede himlinger må kunne åpnes/rives for utskifting av vanninstallasjonen, dersom eneste tilkomst til vanninstallasjonen er via inspeksjonsluke. Det må ikke være nødvendig å demontere faste installasjoner som ventilasjonsaggregater, varmtvannsbereidere, kjøkkeninnredning eller annen fast innredning for å komme til vanninstallasjonen. Sjaktveggen, innkassingen eller den nedsenkede himlingen kan ikke være en bærende, betong-/murvegg eller er en del av tettesjikt i våtsone.</p> <ul style="list-style-type: none"> — Lekkasje fra sisterne til klosettskål. — Riss eller avskalling i sanitærutstyr. — Skade og svelling på innredning. — Manglende avstengningsventil for toalett (ved toalettet eller i fordelerskap). 	
TG 3:	
<ul style="list-style-type: none"> — Sprekk i sanitærutstyr. — Ødelagt innredning. — Lekkasje eller funksjonssvikt som tilsier umiddelbare tiltak. 	

1.7 Innfelte eller gjennomgående installasjoner for eksempel belysning, ventilasjonskanaler, høyttalere osv. mot kald sone	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-2 Våtrom	
<i>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. Den bygningssakkyndige skal også se etter merker etter varmgang og misfarging av armatur.</i>	Kald sone kan være både vegger og himling/innertak.
Tilleggsbestemmelser:	
Der det er tilgang til åpent loft eller kneloft, skal det undersøkes om diffusjonssperren er brutt.	
For dokumentasjon av diffusjonstetting, se rad 1.9.2.	
For sjekkpunkt om varmgang og misfarging av armatur, se tillegg B.	
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 bruksslitasje. Ingen symptomer i kald sone.	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Konstatert brudd på dampspærre mot kald sone. — Svertesopp/muggsopp registrert. 	
TG 3: Innfelt eller gjennomgående utstyr med synlige fuktmerker og merker etter varmgang.	

1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-2 Våtrom	
<i>For å undersøke om våtrommet har en fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende standarden for fuktsikker bygging, skal den bygningssakkyndige bore et hull på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden. Den bygningssakkyndige skal måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Hullet skal tas på et minst mulig synlig sted i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i våtsonen eller ved bunnsvill i vegg. Hullet skal plomberes forsvarlig. Den bygningssakkyndige skal opplyse om og vurdere måleresultater og observasjoner.</i>	<p>Fuktskade er definert i 3.17.</p> <p>Med fuktmåling menes - 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.</p> <p>MERKNAD 2 Grenseverdier for kritisk fuktnivå er angitt Byggforskserien Byggdetaljer 474.531 [10] og 474.533 [11].</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. 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 renoverert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting. Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy. Den bygningssakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.</i>	<p>Dersom 73 mm hulltaking ikke gjennomføres, skal bunnsvill og hulrom i vegg sjekkes for fukt med - fuktvektprosent måling med hammerelektrode; - relativ luftfuktighetsmåling (krever ca. 10 mm hull). - fuktsøk (fuktindikator på overflaten).</p> <p>Eier skal godkjenne om hulltaking kan gjøres. Dersom rapporten ikke oppfylder kravene i forskrift om tryggere bolighandel (ved at eier ikke aksepterer hulltaking) har eier et utvidet ansvar og den bygningssakkyndige skal informere eier om dette inkludert konsekvenser, se 14.3.</p> <p>Med nylig oppført menes innenfor rammen av 5 år.</p> <p>Foreta hulltaking der det er mulig, også utenfor fuktutsatt område dersom det ikke er mulig innenfor fuktutsatt område. Gulvet er også våtsone.</p>
Tilleggsbestemmelser:	
Eksempler på at hulltaking kan vurderes som unødvendig kan være at våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen (våtrommet) er nylig oppført med dokumentasjon i henhold til rad 1.9.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen konstaterte fuktskader.	
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år. Ingen konstaterte fuktskader.	
TG 2:	
— Påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstateret fuktskader.	
— Påvist forhøyet fuktnivå med risiko for skade, men ikke konstateret fuktskader.	
— Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstateret fuktskader.	
TG 3: Konstaterede fuktskader i konstruksjon eller tilstøtende rom.	
TGIU:	
— Hulltaking er ikke utført og årsak oppgis.	

1.9 Dokumentasjon for våtrom	
1.9.1 Dokumentasjon av tettesjikt (membran)	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Gjennomgå framlagt dokumentasjon for tettesjikt (membran), diffusjonstetting og tekniske og elektriske anlegg på våtrom.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: For å få TG 0 for dokumentasjonen skal følgende punkt være oppfylt for våtrom i nyere boliger (0 til 5 år gammelt):	
For søknadspliktig tiltak i våtrom:	
— Kontroll-erklæring med sluttrapport fra uavhengig kontroll fuktsikring.	
For øvrige våtrom skal ett av følgende punkt være oppfylt for dokumentasjon for å få TG 0:	
— Dokumentasjon i henhold til bransjenorm som for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (se litteraturliste) eller tilsvarende	
— Dokumentasjon på bestått vanntest av gulv (foto med identifikasjon), se litteraturliste, i tillegg til foto av utførelsen av det vanntette sjiktet på membranens oppkant på vegg og ved dør	
— Angivelse av tettesjikt (membran) og dokumentasjon på at monteringsanvisninger og godkjenningsskjemaet er fulgt (foto med identifikasjon)	
For tekniske anlegg, se tabell 1. For elektriske anlegg, se tillegg B.	
TG 1: TG 1 brukes ikke	
TG 2:	
— Ikke dokumentert utførelse.	
— Dokumentasjonen tilfredsstillende ikke kravene angitt for TG 0	
TG 3: TG 3 brukes ikke	
1.9.2 Dokumentasjon av diffusjonstetting	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Gjennomgå framlagt dokumentasjon for diffusjonstetting.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: For å få TG 0 for dokumentasjonen skal følgende punkt være oppfylt:	
— Ferdigattest	
— Innfelt eller gjennomgående utstyr med dokumentert dampstett utførelse.	
TG 1: TG 1 brukes ikke	
TG 2: Dokumentasjonen tilfredsstillende ikke kravene angitt for TG 0	
TG 3: TG 3 brukes ikke	

A.2.2 Kjøkken

2.1 Overflater – vegger og himling	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk om det er riss og sprekker eller bom/hullyd.	
Kontroller om det er fuktskjolder (kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen). Se etter støvskjold og heksesot samt svertesopp/muggsopp (spesielt lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet). Generell slitasje.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Ubetydelig bruksslitasje, og minimalt med riss og sprekkdannelse	
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. Bom/hullyd uten andre avvik. Estetiske riss/sprekkdannelse knyttet til variasjoner av fukt og temperatur.	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Skade på overflate som punktvis bom/hullyd kombinert med riss. — Mer omfattende systemer av riss og markerte sprekkdannelse som bør undersøkes nærmere — Støvskjold og heksesot/kjemisk sverting. — Symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen 	
TG 3:	
<ul style="list-style-type: none"> — Store skader og fuktskade på overflate som bom/hullyd, sprekker, svelling og råte. — Overflatekledning som har løsnet fra underlaget — Fuktskadede konstruksjon. 	

2.2 Overflater – Gulv	
<p>Forskriftstekst:</p> <p>§ 2-3 Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)</p> <p>På kjøkkenet skal den bygningssakkyndige se etter om gulvet har skader eller fuktskjolder. Den bygningssakkyndige skal høre etter om det er knirk. Ved hjelp av fuktoverflateindikator skal det ses etter tegn på skadelig fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder og andre vanninstallasjoner.</p>	<p>Presisering:</p>
<p>Tilleggsbestemmelser:</p> <p>Dersom eier har fjernet demonterbar sokkel, skal gulvet under innredningen også undersøkes.</p> <p>Den bygningssakkyndige skal opplyse om det er eller ikke er undersøkt under kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder, oppvaskkum og andre vanninstallasjoner.</p> <p>Sjekk om det er riss, sprekker eller bom/hullyd.</p> <p>Se etter svertesopp/muggsopp.</p> <p>Sjekk spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr).</p> <p>Generell slitasje.</p> <p>For nedbøyning eller skjevheter, se rad 11</p>	
<p>Kriterier for tilstandsgrad</p>	
<p>TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.</p>	
<p>TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. Bom/hullyd uten andre avvik. Knirk i et begrenset omfang. Estetiske riss/sprekkdannelse knyttet til variasjoner av fukt og temperatur</p>	
<p>TG 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Skade på overflate som punktvis bom/hullyd kombinert med riss. — Riss, sprekker, svelling med mer. — Symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen — Mer omfattende systemer av riss og markerte sprekkdannelse som bør undersøkes nærmere — Fuktskade på overflaten — Knirk i større deler av gulvet. 	
<p>TG 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Store skader og fuktskade på overflate som bom/hullyd, sprekker, svelling og råte. — Overflatemateriale som har løsnet fra underlaget — Fuktskadet konstruksjon 	

2.3 Vann- og avløpsledninger	
Forskriftstekst: <i>§ 2-3 Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)</i>	Presisering: Punktet omfatter vann- og avløpsledninger til kjøkken inkludert utstyr tilkoblet vann, vannkraner, armaturer og innredning.
<i>Den bygningssakkyndige skal undersøke avløp og vannrør. Avrenning skal undersøkes ved åpen vannkran og vannmengde, og trykk vurderes mens kranene er åpne. Hvis det finnes skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse, skal eventuelle symptomer på nabokonstruksjoner og alder vurderes.</i>	
Tilleggsbestemmelser: Sjekk om det er installert fuktfølere med vannstoppventil på utsatte steder uten avrenning til sluk (for eksempel oppvaskmaskin, kjøleskap, isbitmaskin, kaffemaskin, og annet vanntilknyttet utstyr). Registrer om det er lekkasjer på synlige vann- og avløpsledninger. Vurder lukt fra avløpssystemet og sjekk eventuelt om sluk/vannlås er tilgjengelig for rensing. Sjekk avrenning ved åpen vannkran. For vurdering av varmtvannsberederen (2.7), se rad 13.3.	
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 bruksslitasje. Fuktføler med vannstoppventil er ikke montert eller feil montert der det ikke har vært krav ved monteringen det vil si før TEK10 [16] .	
TG 2: <ul style="list-style-type: none"> — Hovedstoppekran ikke lokalisert (merket). — Riss eller avskalling i utstyr. Svelling og avflassing på innredning. — Mangler avløp fra sikkerhetsventil — Mangler avrenning fra fordelerskap — Fuktføler med vannstoppventil er ikke montert eller feil montert på anlegg fra og med TEK10 [16] . — Usikker fremtidig funksjon i henhold til D.6 (tillegg D). — Redusert vannmengde.* — Redusert avrenning.* — Tydelige trykkslag*. — Lukt fra avløpssystemet * *Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.	
TG 3: <ul style="list-style-type: none"> — Hovedstoppekran er ikke tilgjengelig. — Sprekk i sanitærutstyr — Ødelagt innredning. — Lekkasje eller funksjonssvikt som tilsier umiddelbare tiltak. 	

2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk avtrekk over/ved komfyr og mulighet for forsert avtrekk ved matlaging. Den bygnings sakkyndige skal ved hjelp av et papirark eller en røyk ampulle undersøke avtrekk.	
Sjekk om det er montert komfyrvakt slik det kreves for kjøkkenelektroinstallasjoner fra 2010-07-01 i henhold til NEK 400 [17] .	
Sjekk avstand mellom gassbluss og avtrekkshette og mellom gassbluss og vegg.	
Ventilasjon av boligen som helhet, dekkes av rad 12.	
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 bruksslitasje.	
TG 2:	
— Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk.	
— Ikke montert komfyrvakt i henhold til NEK 400 [17] .	
TG 3:	
— Manglende eller defekt avtrekk.	
— Avstand mellom gassbluss og avtrekkshette er mindre enn 65 cm (Sjekk standardene i epost fra Kari ift brannfare).	

2.5 Innfelte eller gjennomgående installasjoner for eksempel belysning, ventilasjonskanaler, høyttalere osv. mot kald sone	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Der det er mulig uten å demontere bygningsdeler, skal den bygnings sakkyndige undersøke eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone (både vegger og himling/innertak) ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.	
Der det er tilgang til åpent loft eller kneloft, skal det undersøkes om diffusjonssperren er brutt og om det er symptomer på fuktproblemer (kondens, fuktskjolder eller svertesopp/muggsopp).	
For sjekkpunkt om varmgang og misfarging av armatur, se tillegg B.	
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 bruksslitasje.	
TG 2:	
— Mangel på dampspærre eller konstatert brudd på dampspærre mot kald sone.	
— Begrensede symptomer på fuktskjolder, kondens eller svertesopp/muggsopp i kald sone (loft).	
TG 3: Mangel på dampspærre eller konstatert brudd på dampspærre mot kald sone med omfattende fuktskjolder, kondens, svertesopp/muggsopp eller fuktskader i kald sone (loft).	

2.6 Innredning	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk for 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 bruksslitasje.	
TG 2: Skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder på innredning.	
TG 3: Omfattende skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder på innredning.	

2.7 Benkebereder – For undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad, se rad 13.3

A.2.3 Toalettrom

3.1 Overflater – vegger og himling	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk om det er riss og sprekker eller bom/hullyd.	
Kontroller om det er fuktskjolder (kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen). Se etter støvkondens og heksesot samt svertesopp/muggsopp (spesielt lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet). Generell slitasje.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Ubetydelig bruksslitasje, og minimalt med riss og sprekkdannelse	
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. Bom/hullyd uten andre avvik. Estetiske riss/sprekkdannelse knyttet til variasjoner av fukt og temperatur.	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Skade på overflate som punktvis bom/hullyd kombinert med riss. — Mer omfattende systemer av riss og markerte sprekkdannelse som bør undersøkes nærmere — Støvkondens og heksesot/kjemisk sverting. — Symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen 	
TG 3:	
<ul style="list-style-type: none"> — Store skader og fuktskade på overflate som bom/hullyd, sprekker, svelling og råte. — Overflatekledning som har løsnet fra underlaget — Fuktskadet konstruksjon. 	

Tabell A.18

3.2 Overflater – Gulv	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
<p>På toalettrommet skal den bygnings sakkyndige se etter om gulvet har skader eller fuktskjolder. Den bygnings sakkyndige skal høre etter om det er knirk. Ved hjelp av fuktoverflateindikator skal det ses etter tegn på skadelig fukt under susterne og servant. Vurder fuktindikasjon (overflatemåler) på gulv under susterne og servant. Sjekk om det er riss, sprekker eller bom/hullyd.</p> <p>Kontroller om det er fuktskjolder og om det er knirk.</p> <p>Se etter svertesopp/muggsopp.</p> <p>Sjekk spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr).</p> <p>Generell slitasje.</p> <p>For nedbøyning eller skjevheter, se rad 11.</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 bruksslitasje. Bom/hullyd uten andre avvik. Knirk i et begrenset omfang. Estetiske riss/sprekkdannelser knyttet til variasjoner av fukt og temperatur	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Skade på overflate som punktvis bom/hullyd kombinert med riss. — Riss, sprekker, svelling med mer. — Symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen — Mer omfattende systemer av riss og markerte sprekkdannelser som bør undersøkes nærmere — Fuktskade på overflaten — Knirk i større deler av gulvet. 	
TG 3:	
<ul style="list-style-type: none"> — Store skader og fuktskade på overflate som bom/hullyd, sprekker, svelling og råte. — Overflatemateriale som har løsnet fra underlaget — Fuktskadet konstruksjon. 	
3.3 Ventilasjon – Se rad 12.2	

3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
<p>Vann- og avløpsledninger i toalettrom inkludert sanitærutstyr, vannkraner og armaturer skal undersøkes.</p> <p>Avrenning skal undersøkes ved åpen vannkran i servant og vannmengde og trykk vurderes.</p> <p>Registrer om det er feil eller symptomer til lekkasjer på synlige rørskjøter og rørledninger.</p> <p>Rør-i-rør-system og fordelerskap inngår i rad 13.1.</p> <p>På sanitærutstyret skal den bygningssakkyndige se etter riss, sprekker, svelling, skjolder og merker fra avdrypp. Hvis det er kondens på sisternen, skal flottøren undersøkes. Sjekkes uten demontering ved at det renner vann kontinuerlig.</p> <p>Hvis toalettet har innebygget sisterne, skal den bygningssakkyndige se om det er spalte (synliggjøring av lekkasje) eller inspeksjonsmulighet, og etterspørre dokumentasjon på tettesjikt. Sjekk om det er installert fuktfølere med vannstoppventil ved dreneringshull der det ikke er avrenning til sluk. Sjekk om sisternen er lett utskiftbar.</p> <p>MERKNAD: Uønsket kondens på sisternen kan skyldes høy luftfuktighet, høy romtemperatur, osv.</p> <p>Kontroller at det er avstengningsventil foran toalett. OBS. Ved rør-i-rør system kan avstengningsventil ligge i fordelerskap.</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 bruksslitasje. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt for innbygget sisterne.	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Fuktfølere med vannstoppventil er ikke montert eller feil montert på anlegg for anlegg montert fra og med TEK10 [16]. — Redusert vanntrykk — Redusert avrenning. — Eldre anlegg/element uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret. — Tydelige trykkslag — Innbygget sisterne uten tettesjiktet. — Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne. — Ikke lett utskiftbart sanitæranlegg (definert i 3.23) <p>Merknad: Med lett utskiftbart sanitæranlegg menes at sjaktvegger, innkassinger og nedsenkede himlinger må kunne åpnes/rives for utskifting av vanninstallasjonen, dersom eneste tilkomst til vanninstallasjonen er via inspeksjonsluke. Det må ikke være nødvendig å demontere faste installasjoner som ventilasjonsaggregater, varmtvannsberedere, kjøkkeninnredning eller annen fast innredning for å komme til vanninstallasjonen. Sjaktveggen, innkassingen eller den nedsenkede himlingen kan ikke være en bærende, betong- /murvegg eller er en del av tettesjikt i våtsone.</p> <ul style="list-style-type: none"> — Lekkasje fra sisterne til klosettskål. — Riss eller avskalling i sanitærutstyr. — Manglende avstengningsventil for toalett (ved toalettet eller i fordelerskap). 	

(fortsetter)

<p>TG 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Nesten ikke vannmengde/avrenning. — Tydelige symptomer på lekkasjer — Behov for akutte tiltak — Sprekk i sanitærutstyr. — Lekkasje eller funksjonssvikt som tilsier umiddelbare tiltak.

3.5 Innfelte eller gjennomgående installasjoner for eksempel belysning, ventilasjonskanaler, høyttalere osv. mot kald sone

<p>Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)</p>
<p>Tilleggsbestemmelser:</p> <p>Der det er mulig uten å demontere bygningsdeler, skal den bygningssakkyndige undersøke eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone (både vegger og himling/innertak) ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.</p> <p>Der det er tilgang til 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>For sjekkpunkt om varmgang og misfarging av armatur, se tillegg B.</p>
<p>Kriterier for tilstandsgrad</p>
<p>TG 0: Nye installasjoner (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader.</p>
<p>TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.</p>
<p>TG 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Mangel på dampspærre eller konstatert brudd på dampspærre mot kald sone. — Begrensede symptomer på fuktskjolder, kondens eller svertesopp/muggsopp i kald sone (loft).
<p>TG 3: Mangel på dampspærre eller konstatert brudd på dampspærre mot kald sone med omfattende fuktskjolder, kondens, svertesopp/muggsopp eller fuktskader i kald sone (loft).</p>

A.2.4 Andre rom (eksklusive spesialrom)

4.1 Overflater – vegger og himling	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk om det er riss og sprekker eller bom/hullyd.	
Kontroller om det er fuktskjolder (kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen). Se etter støvkondens og heksesot samt svertesopp/muggsopp (spesielt lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet). Generell slitasje.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Ubetydelig bruksslitasje, og minimalt med riss og sprekkdannelser	
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. Bom/hullyd uten andre avvik. Estetiske riss/sprekkdannelser knyttet til variasjoner av fukt og temperatur.	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Skade på overflate som punktvis bom/hullyd kombinert med riss. — Mer omfattende systemer av riss og markerte sprekkdannelser som bør undersøkes nærmere — Støvkondens og heksesot/kjemisk sverting. — Symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen 	
TG 3:	
<ul style="list-style-type: none"> — Store skader og fuktskade på overflate som bom/hullyd, sprekker, svelling og råte. — Overflatekledning som har løsnet fra underlaget — Fuktskadet konstruksjon. 	

4.2 Overflater – Gulv	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk om det er riss, sprekker eller bom/hullyd.	
Kontroller om det er fuktskjolder og om det er knirk	
Se etter svertesopp/muggsopp.	
Sjekk spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr).	
Generell slitasje.	
For nedbøyning eller skjevheter, se rad 11.	
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 bruksslitasje. Bom/hullyd uten andre avvik. Knirk i et begrenset omfang. Estetiske riss/sprekkdannelse knyttet til variasjoner av fukt og temperatur	
TG 2:	
— Skade på overflate som punktvis bom/hullyd kombinert med riss.	
— Riss, sprekker, svelling med mer.	
— Symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen	
— Mer omfattende systemer av riss og markerte sprekkdannelse som bør undersøkes nærmere	
— Fuktskade på overflaten	
— Knirk i større deler av gulvet.	
TG 3:	
— Store skader og fuktskade på overflate som bom/hullyd, sprekker, svelling og råte.	
— Overflatemateriale som har løsnet fra underlaget	
— Fuktskadet konstruksjon	
4.3 Ventilasjon – Se rad 12.1.	

4.4 Innfelte eller gjennom-gående installasjoner mot kald sone	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Der det er mulig uten å demontere bygningsdeler, skal den bygningssakkyndige undersøke eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone (både vegger og himling/innertak) ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.	
Der det er tilgang til åpent loft eller kneloft, skal det undersøkes om diffusjonssperren er brutt og om det er symptomer på fuktproblemer (kondens, fuktskjolder eller svertesopp/muggsopp).	
For sjekkpunkt om varmgang og misfarging av armatur, se tillegg B.	
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 bruksslitasje.	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Mangel på dampspærre eller konstatert brudd på dampspærre mot kald sone. — Begrensede symptomer på fuktskjolder, kondens eller svertesopp/muggsopp i kald sone (loft). 	
TG 3: Mangel på dampspærre eller konstatert brudd på dampspærre mot kald sone med omfattende fuktskjolder, kondens, svertesopp/muggsopp eller fuktskader i kald sone (loft).	

DRAFT

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

5.1 Overflater – vegger og himling	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-15 Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)	
Før den bygningssakkyndige undersøker konstruksjonene, slik som tilfarergulv, himling og vegger, skal eieren spørres om når huset ble bygget, om det er innredet i ettertid, og i så fall når. Den bygningssakkyndige skal undersøke hvor det kan være risiko for skade, og opplyse om materialbruk.	
På veggene og himlingens overflater skal den bygningssakkyndige	
a. se etter riss og sprekker	
b. se etter setninger og jordtrykk	Skråriss kan være indikasjon på setninger. Horisontale riss og sprekker kan være indikasjon på jordtrykk.
c. se etter fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr.	Fuktskjolder kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen. Støvkondens og heksesot samt svertesopp/muggsopp: Spesielt ved lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet. Skadedyr dekkes av rad 15.
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk om det er bom/hullyd og sjekk generell slitasje.	
For drenering og grunnmur, se rad 20.3 og 20.4.	
Kriterier for tilstandsgrad – Her hadde vi litt annen beskrivelse av TG 2 og TG 3 enn i 2.1	
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Ubetydelig bruksslitasje, og minimalt med riss og sprekkdannelse	
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. Bom/hullyd uten andre avvik. Estetiske riss/sprekkdannelse knyttet til variasjoner av fukt og temperatur.	
TG 2:	
— Skade på overflate som punktvis bom/hullyd kombinert med riss.	
— Mer omfattende systemer av riss og markerte sprekkdannelse som bør undersøkes nærmere	
— Symptom på setninger (skåriss)*	
— Symptom på jordtrykk (horisontalriss)*	
— Støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.	
— Symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen	
— Fuktskade på overflaten	
— Punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.	
— Symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. *	
* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.	
TG 3:	
— Store skader og fuktskade på overflate som bom/hullyd, sprekker, svelling og råte.	

(fortsetter)

- Overflatekledning som har løsnet fra underlaget
- Setningsskader (skrå sprekker).
- Jordtrykkskader (horisontale sprekker).
- Omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).
- Konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere.

DRAFT

5.2 Overflater – gulv	
Forskriftstekst: <i>§ 2-15 Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)</i> <i>På gulvets overflate i rom under terreng skal den bygningssakkyndige</i>	Presisering:
a. se etter riss, sprekker og fuktskjolder	Fuktskjolder kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen.
b. høre etter knirk i gulvene	
c. se etter setninger	
d. se etter sprekker i fuger	
e. undersøke overganger og skjøter	
Tilleggsbestemmelser: Sjekk om det er bom/hullyd og sjekk generell slitasje. Sjekk spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). For nedbøyning eller skjevheter, se rad 11. For drenering og grunnmur, se rad 20.3 og 20.4.	
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 bruksslitasje. Bom/hullyd uten andre avvik. Knirk i et begrenset omfang. Estetiske riss/sprekkekkanter knyttet til variasjoner av fukt og temperatur	
TG 2: — Skade på overflate som punktvis bom/hullyd kombinert med riss. — Riss, sprekker, svelling med mer. — Symptomer som oppsprekking, svelling, svartesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen — Mer omfattende systemer av riss og markerte sprekkdannelse som bør undersøkes nærmere — Knirk i større deler av gulvet. — Symptom på setninger* — Fuktskade på overflaten — Symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.* * Det bør anbefales ytterligere undersøkelser	
TG 3: — Store skader og fuktskade på overflate som bom/hullyd, sprekker, svelling og råte. — Overflatemateriale som har løsnet fra underlaget — Fuktskadet konstruksjon — Setningsskader. — Omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag). — Konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere.	

5.3 Konstruksjonsoppbygging (tilfarergulv og utforede vegger)	
(Se også punkt i tabell A.2 20.4 og 21.2 for bolig utvendig i forhold til drenasje og terrengforhold)	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-15 Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)	
<i>(Fjerde avsnitt i forskriften) Den bygningssakkyndige skal se etter spor etter sopp, råteskade og skadedyr. 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. Den bygningssakkyndige skal måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Hullet skal tas i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i nedre del av utlektet vegg mot grunnmur, for eksempel ned mot bunnsvillen, eller i tilfarergulv. Hullet skal plomberes forsvarlig. Den bygningssakkyndige skal opplyse om måleresultatene og om observasjonene, og vurdere disse. 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. Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi rommet har en inspeksjonsluke. Hulltaking kan videre unnlates fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy. Den bygningssakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.</i>	<p>Til andre setning: Fuktskade er definert i 3.17.</p> <p>Til andre setning: Med fuktmåling menes - 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.</p> <p>MERKNAD Grenseverdier for kritisk fuktnivå er angitt Byggforskserien Byggdetaljer 474.531 [10] og 474.533 [11].</p> <p>Kartlegg om det er innredet i ettertid, og eventuelt når.</p> <p>Hulltaking for måling bør gjøres der risiko for skade er størst, for eksempel ved taknedløp, skrånende terreng (med vannsig) mot grunnmur og ved gjennomføringer.</p> <p>For begge alternativer skal det angis hvor det er målt.</p> <p>Dersom 73 mm hulltaking ikke gjennomføres, skal bunnsvill og hulrom i vegg sjekkes for fukt med - fuktkvotemåling med hammerelektrode; - relativ luftfuktighetsmåling (krever ca. 10 mm hull). - fuktsøk (fuktindikator på overflaten).</p> <p>Konstruksjonsoppbygging eller materialbruk med kjent risiko, for eksempel sandwichelement (multimur), bruk av asfaltimpregnert forhudningspapp, feil plassering av diffusjonssperre og isolasjon skal anmerkes.</p>
Tilleggsbestemmelser:	
Hulltaking skal gjøres i både tilfarergulv (oppforet gulv) og i nedkant av utforet vegg for å undersøke om rommet har fuktskade.	
Eier skal godkjenne om hulltaking kan gjøres. Dersom rapporten ikke oppfylder kravene i forskrift om tryggere bolighandel (ved at eier ikke aksepterer hulltaking) har eier et utvidet ansvar og den bygningssakkyndige skal informere eier om dette inkludert konsekvenser, se 14.3.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Det foreligger dokumentasjon. Det er konstatert riktig konstruksjonsoppbygging. (tilsv rad 8.3)	
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging). — Forhøyd fuktverdi i konstruksjonen* — Symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere*. 	
* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.	

(fortsetter)

TG 3: <ul style="list-style-type: none"> — Konstatert fuktskade. — Konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere. — Konstatert konstruksjonsskade.
--

5.4 Ventilasjon – Se rad 12.1 og rad 12.2

5.5 Innfelte eller gjennomgående installasjoner for eksempel belysning, ventilasjonskanaler, høyttalere osv. mot kald sone

Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-15 Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)	
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.	
Tilleggsbestemmelser:	
Der det er mulig uten å demontere bygningsdeler, skal den bygningssakkyndige undersøke eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone (både vegger og himling/innertak) ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.	
Der det er tilgang til åpent loft eller kne loft, skal det undersøkes om diffusjonssperren er brutt og om det er symptomer på fuktproblemer (kondens, fuktskjolder eller svertesopp/muggsopp).	
For sjekkpunkt om varmgang og misfarging av armatur, se tillegg B. Forskriften dekker ikke det om varmgang	
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 bruksslitasje.	
TG 2:	
— Mangel på dampspærre eller konstatert brudd på dampspærre mot kald sone.	
— Begrensede symptomer på fuktskjolder, kondens eller svertesopp/muggsopp i kald sone.	
TG 3:	
— Mangel på dampspærre eller konstatert brudd på dampspærre mot kald sone med omfattende fuktskjolder, kondens, svertesopp/muggsopp eller fuktskader i kald sone.	

A.2.6 Loft

6.1 Overflater – vegger og himling	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk om det er riss og sprekker eller bom/hullyd.	
Kontroller om det er fuktskjolder (kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen). Se etter støvskjold og heksesot samt svertesopp/muggsopp (spesielt lav temperatur kombinert med høy fuktighet). Generell slitasje.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Ubetydelig bruksslitasje, og minimalt med riss og sprekkdannelser.	
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. Bom/hullyd uten andre avvik. Estetiske riss/sprekkdannelser knyttet til variasjoner av fukt og temperatur.	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Skade på overflate som punktvis bom/hullyd kombinert med riss. — Mer omfattende systemer av riss og markerte sprekkdannelser som bør undersøkes nærmere — Støvskjold og heksesot/kjemisk sverting. — Symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen 	
TG 3:	
<ul style="list-style-type: none"> — Store skader og fuktskade på overflate som bom/hullyd, sprekker, svelling og råte. — Overflatekledning som har løsnet fra underlaget — Fuktskadet konstruksjon. 	

6.2 Overflater – Gulv	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk om det er riss, sprekker eller bom/hullyd.	
Kontroller om det er fuktskjolder og om det er knirk.	
Se etter svertesopp/muggsopp.	
Generell slitasje.	
Sjekk spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr).	
For nedbøyning eller skjevheter, se rad 11.	
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 bruksslitasje. Bom/hullyd uten andre avvik. Knirk i et begrenset omfang. Estetiske riss/sprekkdannelse knyttet til variasjoner av fukt og temperatur	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Skade på overflate som punktvis bom/hullyd kombinert med riss. — Riss, sprekker, svelling med mer. — Symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen — Mer omfattende systemer av riss og markerte sprekkdannelse som bør undersøkes nærmere — Knirk i større deler av gulvet. — Fuktskade på overflaten — Symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. * 	
* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.	
TG 3:	
<ul style="list-style-type: none"> — Store skader og fuktskade på overflate som bom/hullyd, sprekker, svelling og råte. — Overflatemateriale som har løsnet fra underlaget — Fuktskadet konstruksjon — Konstatert skade som følge av angrep av biologiske skade-gjørere. 	

6.3 Konstruksjonsoppbygging	
Forskriftstekst: § 2-10 Loft (konstruksjonsoppbygging)	Presisering:
<i>Den bygningssakkyndige skal spørre eieren når loftkonstruksjonen er fra, og om loftet er innredet i ettertid. Fra kaldloft eller kryploft skal den bygningssakkyndige se etter biologiske skadegjørere. Den bygningssakkyndige skal se etter lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker og takluker. Dersom det er tilgang til kneloft og hanebjelkeloft, skal disse inspiseres. I taket og i bjelkelaget mot underliggende rom skal den bygningssakkyndige undersøke tettheten rundt eventuelle rør- eller kanalgjennomføringer. Hvis det er mulig, skal den bygningssakkyndige se om yttertaket er ventilert.</i>	<p>Lekkasjer ved takvindu og andre takgjennomføringer skal også sjekkes.</p> <p>Med bjelker menes også sperrer.</p> <p>Ved kaldloft skal luftgjennomstrømning sjekkes.</p> <p>Ved synlige fuktskjolder- og merker og mangelfull kondensisolering, skal det gjennomføres fuktmåling for å avklare om det er tidligere eller pågående fuktlekkasje.</p> <p>MERKNAD Grenseverdier for kritisk fuktnivå er angitt Byggforskserien Byggdetaljer 474.531 [10] og 474.533 [11].</p>
Tilleggsbestemmelser:	
Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner skal sjekkes. Ved mangelfull kondensisolering, skal det gjennomføres fuktmåling i loftsbjelkelaget/himling for å avklare om det er fuktskade.	
Vurder oppbygning og materialbruk.	
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 bruksslitasje.	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Begrenset ventilering og lufting av yttertak. — Usikker ventilering eller lufting av yttertak (dersom ikke tilgjengelig for kontroll). — 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.	
TG 3:	
<ul style="list-style-type: none"> — Konstaterte fuktskader. — Konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere. — Ingen ventilering eller lufting av yttertak (med unntak av kompakttak). 	
TGIU: Loft uten tilgang eller inspeksjonsmulighet.	

6.4 Statikk (ved innredet loft)	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Undersøk byggeår. Sjekk om det ble innredet i ettertid. (Eventuelt når)	
Er bærende konstruksjoner (tak-/etasjeskiller eller veggkonstruksjoner) fjernet, svekket eller påført høyere laster? Sjekk dokumentasjon (prosjekteringsunderlag).	
Observer deformasjoner.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Statiske inngrep er dokumentert.	
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	
TG 2: Synlige svekkelser og deformasjoner i opprinnelig konstruksjon (eksempelvis nedbøyning på sperrer eller bjelker)	
— Ved endringer i konstruksjonen uten synlige svekkelser/deformasjoner og dokumentasjon (prosjekteringsunderlag) for dette mangler.	
TG 3: Vesentlige svekkelser og deformasjoner i opprinnelig konstruksjon.	
Synlige svekkelser og deformasjoner ved endringer i konstruksjonen.	

6.5 Ventilasjon - Se rad 12.1 og 12.2

6.6 Innfelte eller gjennomgående installasjoner for eksempel belysning, ventilasjonskanaler, høyttalere osv. mot kald sone	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-10 Loft (konstruksjonsoppbygging)	
<i>I taket og i bjelkelaget mot underliggende rom skal den bygningssakkyndige undersøke tettheten rundt eventuelle rør- eller kanalgjennomføringer.</i>	Der det er mulig uten å demontere bygningsdeler, skal den bygningssakkyndige undersøke eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone (både vegger og himling/innertak) ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.
	Der det er tilgang til åpent loft eller kne loft, skal det undersøkes om diffusjonssperren er brutt og om det er symptomer på fuktproblemer (kondens, fuktskjolder eller svertesopp/muggsopp).
Tilleggsbestemmelser: For sjekkpunkt om varmgang og misfarging av armatur, se tillegg B.	
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 bruksslitasje.	
TG 2:	
— Mangel på dampspærre eller konstatert brudd på dampspærre mot kald sone.	
— Begrensede symptomer på fuktskjolder, kondens eller svertesopp/muggsopp i kald sone (loft).	
TG 3: Mangel på dampspærre eller konstatert brudd på dampspærre mot kald sone med omfattende fuktskjolder, kondens, svertesopp/muggsopp eller fuktskader i kald sone (loft).	

A.2.7 Kryp kjeller

7.1 Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-14 Kryp kjeller	
Hvis innvendig inspeksjon ikke er mulig, skal den bygningssakkyndige a. undersøke terrengfall og drenering på boligens utside b. undersøke om luftgjennomstrømning er mulig mot ventiler.	
Hvis krypkjelleren 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 krypkjelleren ikke er mulig å undersøke.	
§ 2-23 Fastsetting av tilstandsgrad Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.	
Tilleggsbestemmelser: (ingen)	
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 gliper mellom gulv og gulvlist i rom over. — Ingen (ikke påvist) ventilasjon eller lufting. — Fall mot konstruksjonen. — Konstatert fuktskade. 	
TGIU:	
<ul style="list-style-type: none"> — Inspeksjon utvendig er ikke mulig på befaringstidspunktet. Dette skal også oppgis i rapportens oppsummering (14.3). 	

7.2 Innvendig inspeksjon er mulig	
Forskriftstekst: § 2-14. Krypekjeller <i>Hvis innvendig inspeksjon i krypekjelleren er mulig, skal den bygningssakkyndige</i>	Presisering:
a. se etter råteskader og muggvekst på overflater	Omfatter også organiske materialer som er lagret i krypekjelleren.
b. utføre stikktaking i treverket	
c. se etter råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder	Skadeutsatte steder kan være hjørner og randsone.
d. se etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong	
e. vurdere luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktspærre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg.	
<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 nær tilknytning til den aktuelle boligen.</i>	
Tilleggsbestemmelser: Det skal utføres fuktmåling i trebjelkelaget/svill på utsatte steder. MERKNAD: Grenseverdier for kritisk fuktnivå er angitt Byggforskserien Byggdetaljer 474.531 [10] og 474.533 [11]. Sjekk rom over for sprekker eller gliper mellom gulv og gulvlist. Sjekk om det er provisoriske understøttelser og forsterkninger og materialtype. OBS! Årstid er avgjørende for vurdering av fuktforhold.	
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 bruksslitasje.	
TG 2: — Påviste punktskader eller mistanke om skader. — Begrenset ventilasjon eller lufting. — Symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere*. — Lagring av organisk materiale. — Provisoriske understøttelser. * Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.	
TG 3: — Konstatert fuktskade. — Ingen (ikke påvist) ventilasjon eller lufting	

(fortsetter)

— Fritt vann eller overflatevann.
— Konstatert konstruksjonsskade som følge av angrep av biologiske skadegjørere.

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

8.1 Overflater - vegger og himling	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk om det er riss og sprekker eller bom/hullyd.	
Kontroller om det er fuktskjolder (kan være symptom på fukt inne i konstruksjonen). Se etter støvkondens og heksesot samt svertesopp/muggsopp (spesielt lav temperatur kombinert med høy fuktighet). Generell slitasje.	
Vurder fuktbestandighet av materialer på vegg der det er påregnelig med begrenset fuktpåkjenning over kortere tid (vannsøl og kondens).	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Ubetydelig bruksslitasje, og minimalt med riss og sprekkdannelse	
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. Bom/hullyd uten andre avvik. Estetiske riss/sprekkdannelse knyttet til variasjoner av fukt og temperatur.	
TG 2:	
— Skade på overflate som punktviss bom/hullyd kombinert med riss.	
— Mer omfattende systemer av riss og markerte sprekkdannelse som bør undersøkes nærmere*	
— Støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.	
— Symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp 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 gips og ubehandlet trebaserte bygningsplater	
* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.	
TG 3:	
— Store skader og fuktskade på overflate som bom/hullyd, sprekker, svelling og råte.	
— Overflatekledning som har løsnet fra underlaget	
— Fuktskadede konstruksjon	

8.2 Overflater – Gulv	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk generell slitasje, om det er riss, sprekker eller bom/hullyd.	
Vurder fuktbestandighet av materialer på gulv der det er påregnelig med begrenset fuktpåkjenning over kortere tid (lekkasjevann, vannsøl, kondensvann). Dette kan være vann fra sikkerhetsventil på varmeanlegg og varmtvannsbereder, kondensvann rundt rør og vannsøl i badstue og ved drift og vedlikehold.	
Sjekk om lekkasjevann fra vanninstallasjoner kan ledes bort uten å gjøre skade (for eksempel ledes til sluk) eller om det er automatikk som stenger av vanntilførsel ved eventuell lekkasje.	
Se etter svertesopp/muggsopp.	
For nedbøyning eller skjevheter, se rad 11.	
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 bruksslitasje. Bom/hullyd uten andre avvik. Knirk i et begrenset omfang. Estetiske riss/sprekkdannelse knyttet til variasjoner av fukt og temperatur	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Skade på overflate som punktvis bom/hullyd kombinert med riss. — Riss, sprekker, svelling med mer. — Symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen — Fuktskade på overflaten — Mer omfattende systemer av riss og markerte sprekkdannelse som bør undersøkes nærmere* — Knirk i større deler av gulvet. — 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. 	
* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.	
TG 3:	
<ul style="list-style-type: none"> — Store skader og fuktskade på overflate som bom/hullyd, sprekker, svelling og råte. — Overflatemateriale som har løsnet fra underlaget — Fuktskadet konstruksjon 	

8.3 Vurder konstruksjonsoppbygging	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk byggeår. Kartlegg om det er innredet i ettertid, og eventuelt når.	
Eier skal godkjenne om hulltaking kan gjøres. Hulltaking for fuktmåling og avdekking av konstruksjonsoppbygging, skal gjøres der risiko for skade er størst, for eksempel på vegg mot ytterkonstruksjoner eller mot rom med annen temperatur enn i rommet som kontrolleres. For kjølerom tas hulltaking i rommet innenfra. For badstue tas hulltaking fra naborom.	
Konstruksjonsoppbygging med kjent risiko, for eksempel manglende luftespalte, bruk av asfaltimpregnert forhudningspapp, feil plassering av diffusjonssperre og isolasjon skal anmerkes.	
Med fuktmåling menes - 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 Grenseverdier for kritisk fuktnivå er angitt Byggforskserien Byggdetaljer 474.531 [10] og 474.533 [11] .	
Dersom 73 mm hulltaking ikke gjennomføres, skal bunnsvill og hulrom i vegg sjekkes for fukt med - fuktkvotemåling med hammerелеktrode; - relativ luftfuktighetsmåling (krever ca. 10 mm hull). - fuktsøk (fuktindikator på overflaten).	
Sjekk spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr).	
For fyrrom: Sjekk brannsikkerhet.	
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 bruksslitasje.	
TG 2:	
— Konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).	
— Forhøyd fuktverdi i konstruksjonen*	
— Symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere*.	
* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.	
TG 3:	
— Konstatert fuktskade.	
— Konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere.	
— Konstatert konstruksjonsskade.	
— For fyrrom: Brannsikkerheten til rommet er ikke oppfylt.	

8.4 Tekniske anlegg (kjøleaggregat, badstuovn med mer)	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Undersøk type anlegg og alder. Sjekk utstyr eller anlegg for skader samt unormal innvendig og utvendig støy fra anlegg.	
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 bruksslitasje.	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Små skader, men ikke funksjonssvikt. — Generende støy fra anlegget. — Usikker fremtidig funksjon. 	
TG 3:	
<ul style="list-style-type: none"> — Store skader — Funksjonssvikt. 	
8.5 Rom med innvendig svømmebasseng eller badeandretning	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Bygningssakkyndige opplyser om nevnte installasjoner, men kontrollerer ikke.	
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 huset (vurderingen omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Skorstein over tak dekkes av forskriften (se rad 17.5), men ildsted og skorstein inne dekkes ikke av forskrift med mindre det inngår i HMS.	
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk om skorstein(er) innvendig i boligen er synlig(e) og intakt(e).	
Kontroller avstands- og tilgjengelighetskrav for skorstein, ildsted og feieluke.	
OBS! Nyere ildsteder kan ha avvikende avstandskrav. Etterspør dokumentasjon for produktet.	
Sjekk for riss/sprekker mellom ildsted og skorsteinsløp, fundament for murt peis på trebjelkelag, fukt- og sotskjolder, eventuell avskalling eller bekutslag på skorstein på kaldloft, osv.	
Se etter synlige skader.	
Dersom tilsynsrapport foreligger, vurderes tilstanden på bakgrunn av den.	
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 bruksslitasje.	
TG 2:	
— Sprekker/riss i overflater på eller mellom skorstein og ildsted.	
— Tilstanden tilsier overvåkning og mulige tiltak.	
TG 3:	
— Sprekker i større omfang.	
— Ikke i henhold til byggteknisk forskrift [3] .	
— Svikt i fundamentering.	
— Det foreligger fyringsforbud.	

A.2.10 Innvendige trapper

10.1 Innvendige trapper	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-21 Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet	
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 .	Kontroll av HMS for trapper inngår i forskriften. Det gjelder hele trappeløpet. Rekkverkshøyde og åpninger skal undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Sjekk lysåpning i trappeløp og balustre (barnesikring), rekkverk/håndløper iht. Forskrifter.
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk funksjonalitet og overflater generelt.	
Sjekk skade i innfesting av trappeløp og opplegg for inntrinn.	
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 bruksslitasje. Slitasje på overflate i trappeløp.	
TG 2:	
— Skader rundt innfesting, slark i rekkverk.	
— Lysåpning, rekkverk og håndløper er ikke iht. dagens forskriftskrav.	
— Dårlig funksjonalitet (smal, bratt, vanskelig å gå i).	
TG 3:	
— Rekkverk mangler.	
— Store skader på trappeløp.	
— Store skader rundt innfesting og mye slark i rekkverk.	
— Utglidning av innfelte opplegg.	

A.2.11 Etasjeskiller og gulv på grunn

11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	Rapporteres under ett, eventuelt for de spesifikke konstruksjoner/rom.
<p>Tilleggsbestemmelser:</p> <p>Generelt for alle gulv bortsett fra våtrom og gulv i uinnredete rom i kjeller* og loft* skal følgende gjøres: * disse rommene kan ha ujevne gulv uten betydning for bruken.</p> <p>Sjekk skjevheter (stikkprøver med laser eller rettholt), nedbøyning og stivhet (hard gange for rystelse) og eventuelle skråriss i vegger (indikasjon på differansesetning). Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m.**</p> <p>Sjekk minst to relevante rom per etasje. Måleresultater skal beskrives og det skal angis hvor målinger er utført.</p> <p>Ved opprettede gulv, sjekk eventuelt nivåforskjell ved terskel mellom rommene.</p> <p>Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet**.</p> <p>**Målt avvik skal angis.</p> <p>Sjekk spor etter biologiske skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr), for eksempel boremel, sprekker eller gliper mellom gulv og gulvlist med mer.</p> <p>MERKNAD Dette er en annen målemetode enn NS 3420 [18] på ubelastet gulv på grunn av praktisk gjennomføring og bruk av laser. Det er også tatt hensyn til at avvik på 10-15 mm ofte ikke er et avvik som nødvendigvis behøver tiltak for brukt bolig.</p>	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	
<p>TG 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. — Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. — Ingen nivåforskjell mellom rom. — Lokalt avvik <15-mm. — Totalt avvik <3- mm. 	
<p>TG 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Merkbare ned-bøyninger/skjevheter. Målt avvik skal angis. — Små sprekker mellom gulvlist og gulv. — Rystelser/nedbøyning ved hard gange. — Nivåforskjell mellom rommene observert. — Lokalt avvik 15-25mm. — Totalt avvik 30 mm -50 mm . 	
<p>TG 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Store nedbøyninger eller skjevheter. Målt avvik skal angis. — Store sprekker mellom gulvlist og gulv. 	

(fortsetter)

— Lokalt avvik >25 mm.
— Totalt avvik >50 mm.

11.2 Endringer på bærevegger og bæresøyler	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk egenerklæringsskjema eller spør eier om det er foretatt endringer.	
Undersøk byggeår.	
Sjekk dokumentasjon (prosjekteringsunderlag) dersom dette er lagt fram.	
Sjekk og vurder om bærende konstruksjoner (tak-/etasjeskiller eller veggkonstruksjoner) fjernet, svekket eller påført høyere laster.	
Sjekk for unormale deformasjoner.	
Dersom det ikke er framlagt tegningsgrunnlag, baseres vurderingen på sjekk for unormale deformasjoner.	
Kriterier for tilstandsgrad	
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 bruksslitasje.	
TG 2:	
— Synlige svekkelser og deformasjoner i opprinnelig konstruksjon (eksempelvis riss, sprekker, komprimering, nedbøyning på sperrer eller bjelker)	
— Ved endringer i konstruksjonen uten synlige svekkelser/deformasjoner og dokumentasjon (prosjekteringsunderlag) for dette mangler.	
TG 3:	
— Vesentlige svekkelser og deformasjoner i opprinnelig konstruksjon.	
— Synlige svekkelser og deformasjoner ved endringer i konstruksjonen.	

A.2.12 Ventilasjon

12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	
Forskriftstekst:	Presisering:
<p>§ 2-8 Ventilasjon</p> <p><i>Den bygningssakkyndige skal spørre eieren om når anlegget var nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet. Videre skal den bygningssakkyndige undersøke om boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon. Hvis filter knyttet til ventilasjonsanlegg med balansert ventilasjon er lett tilgjengelig, skal den bygningssakkyndige se etter fukt og mugg i filtre.</i></p> <p><i>Den bygningssakkyndige skal undersøke om de enkelte rommene har mulighet for tilluft og avtrekk, og vurdere om boligen har tilfredsstillende luftutveksling.</i></p> <p>§2-15 Rom under terreng</p> <p><i>Hvis rom under terreng er innredet for varig opphold, skal den bygningssakkyndige se etter om det er ventiler i vegger og vinduer, og at disse ikke er tette, samt undersøke tilluft og avtrekk.</i></p>	<p>Ved balansert ventilasjon, se etter dette: - Sjekk om det er mulighet for overstrømmning mellom alle rom med tilluft og avtrekk. - Det skal angis dersom filter ikke er lett tilgjengelig.</p> <p>Ved naturlig- eller og mekanisk avtrekksventilasjon, se etter dette:</p> <p>- om det er tilluftsventiler i fasaden eller vinduene i rom for varig opphold, og om disse lar seg åpne.</p> <p>- om rom med tilluftsventiler i fasade har overstrømningsventiler i dør/vegg mot rommene hvor avtrekksventilene er plassert.</p> <p>- I boliger i bygg som opprinnelig er oppført med naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon): Spør eier om systemet er oppgradert til mekanisk avtrekksventilasjon. Dette fremkommer også normalt av årsmeldingen til boligselskapet.</p> <p>- Spør eier i boliger med ildsted om de erfarer/har erfart spredning av røyk fra ildsted. Eksempel: Om det er montert røykgassvifter (utvendig på pipetopp).</p> <p>Andre anbefalte undersøkelser:</p> <p>Er boligens ventilasjon i stand til å ivareta temperaturendringer på en god måte? – Se tillegg E</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 bruksslitasje. 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 naturlig ventilasjon (medfører variabel ventilasjon).	
TG 2:	
Bolig med naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk:	
— Tilluftsventiler lar seg ikke åpne/justere.	
— Fravær av overstrømningsventiler mellom alle rom med tilluft og avtrekk	
— Det er opplyst om problemer med røykluktspredning ved bruk av ildsted – manglende tilluft	
TG 3:	
— Mekanisk ventilasjon eller naturlig ventilasjon virker ikke/ute av drift	
— Det er ingen tilluftsventiler i fasaden der det er naturlig- eller mekanisk avtrekkssystem	
— Balansert ventilasjonsaggregat virker ikke eller er ute av drift.	

12.2 Våtrom, toalettrom og kjøkken og andre rom med avtrekk	
Forskriftstekst:	Presisering: Punkter vedørende overstrømningsmulighet og tilluft er ivaretatt av rad 12.1 Generelt. Spør eier og søk å avklar om plassering av våtrom, toalettrom eller kjøkken avviker fra original planløsning, og avklar hvordan avtrekket er løst i boliger med naturlig ventilasjon. Forskriften sine punkter omfatter alle rom med avtrekk.
§2-2 Våtrom <i>h. Se om det er ventiler, og om de kan åpnes. 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>	Bruk lett papirark/tørkerullark eller røykampulle for å sjekke mangelfull avtrekk. Ta hensyn til at det er varierende avtrekk i anlegg med naturlig ventilasjon, og kontroller at ventiler i fasade og overstrømningsventiler er åpne. Vinduer og ytterdører skal være lukket ved prøving.
§ 2-8 Ventilasjon <i>Den bygningssakkyndige skal spørre eieren om når anlegget var nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet. Videre skal den bygningssakkyndige undersøke om boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon. Hvis filter knyttet til ventilasjonsanlegg med balansert ventilasjon er lett tilgjengelig, skal den bygningssakkyndige se etter fukt og mugg i filtre. Den bygningssakkyndige skal undersøke om de enkelte rommene har mulighet for tilluft og avtrekk, og vurdere om boligen har tilfredsstillende luftutveksling.</i>	
§2-15 Rom under terreng <i>Hvis rom under terreng er innredet for varig opphold, skal den bygningssakkyndige se etter om det er ventiler i vegger og vinduer, og at disse ikke er tette, samt undersøke tilluft og avtrekk.</i>	
Tilleggsbestemmelser:	
Ved naturlig ventilasjon: Åpne tilgjengelige avtrekksventiler for visuell kontroll av det åpne tverrsnittet bak ventilen. Skal være ca. like stort som åpent areal på maksimal åpen ventil.	
Ved naturlig eller mekanisk ventilasjon: Registrer om avtrekksventil i nedsenket himling har kanalforbindelse på oversiden av nedsenket himling.	
Ved naturlig ventilasjon: Dersom det er montert avtrekksvifte i boligen som opprinnelig har naturlig ventilasjon, skal dette anmerkes i rapporten fordi monteringen kan være i strid med boligselskapet sine vedtekter.	
Ved naturlig ventilasjon: Registrer om det er montert kontrollventil (= konisk, justerbar ventil) for avtrekk. Bruk av kontrollventiler beregnet for mekanisk avtrekk, skaper stort trykkfall og begrenser ventilasjonen i anlegg med naturlig ventilasjon.	
Se etter renn- og fuktmerker på innertak (himling), vegger og innredning.	
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 bruksslitasje. Naturlig ventilasjon medfører variabel ventilasjon avhengig av årstid.	

(fortsetter)

<p>TG 2:</p> <ul style="list-style-type: none">— Bolig med naturlig ventilasjon der våtrom, toalettrom eller kjøkken er flyttet og avtrekksventilene er koplet til de originale avtrekkspunktene via horisontale kanalføringer som er lenger enn ca. 60cm, eller kanalforbindelsen har tverrsnitt mindre enn det frie tverrsnittet på originalt avtrekkspunkt der kanalen er tilkoplet— Kraftig redusert kanaltverrsnitt bak avtrekksventil— Det er montert kontrollventil for mekanisk ventilasjon i bolig med naturlig ventilasjon— Avtrekksventiler lar seg ikke justere— Avtrekksvifter i boliger med naturlig ventilasjon er tilkoplet originale avtrekkspunkter— 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— For våtrom: Funksjon for forsert ventilasjon ved balansert ventilasjon virker ikke— For våtrom og toalettrom: Vindu lar seg ikke åpne for forsert luftskifte— Bruk av lett papirark/tørkerullark eller røykappulle indikerer mangelfull ventilasjon.
<p>TG 3:</p> <ul style="list-style-type: none">— Det mangler avtrekkspunkt i våtrom, toalettrom eller kjøkken— Det er stort omfang av renn- og fuktmerker på overflater i rommene.— Avtrekksventiler er stengt og lar seg ikke åpne

A.2.13 Sanitær-, varme og kjøleinstallasjoner

Gjelder alle rom unntatt våtrom, toalettrom eller kjøkken som har egne rader for dette.

13.1 Vannledninger	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør	
<i>Hvis vannrørene er synlige og tilgjengelige, skal den bygningssakkyndige undersøke materiale og sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon. Hovedstoppekranen skal lokaliseres og funksjonstestes, dersom den bygningssakkyndige vurderer at dette ikke kan føre til lekkasjer eller andre skader. Ved rør-i-rør-systemer skal den bygningssakkyndige undersøke om fordelerskapet er tilgjengelig, og at lekkasjevann ledes til sluk. Hvis materiale og type er kjent, skal også alderen vurderes. Hvis anlegget er skjult og uten dokumentasjon, vurderes det ut fra alderen.</i>	Dersom lekkasjevann ikke ledes til sluk, sjekk om det er automatisk lekkasjestopper.
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk om det er kursoversikt og merking av kursene i fordelerskap.	
Der det er manometer skal trykk avleses og avvik angis.	
Merknad: Trykket skal ligge mellom 2 til 6 bar.	
Sjekk om det er frostsikker utvendig vannkran/ledning.	
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 bruksslitasje. Mangler kursoversikt og merking i fordelerskap ved rør i rør system.	
TG 2:	
— Det er ikke tilgang til koblinger for skjulte vanninstallasjoner der det er krav om det (fra TEK1997).	
— Det er ikke tilrettelagt for synliggjøring av lekkasjer fra skjulte vanninstallasjoner (fra TEK1997).	
— Fravær av kondensisolering på stigerør og fordelingsrør for kaldtvann (gjelder ikke koplingsrør). (Mer i veiledningen til NS 3600)	
— Synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør (gjelder ikke koplingsrør). (Mer i veiledningen til NS 3600)	
— Fravær av termisk isolering på stigerør og fordelingsrør for varmtvann (gjelder ikke koplingsrør).	
— Hovedstoppekran er ikke merket eller lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.	
— Eldre vanninstallasjon uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret.	
— Tydelige trykkslag.	
— Omfattende feil utførelse av rør i rør. Mangler drenering fra fordelerskap og/eller automatikk – fordeler-skap rør-i-rør.	
— Usikker fremtidig funksjon i henhold til D.5 (tillegg D).	
— Ikke tilfredsstillende trykk.	
— Manglende frostsikring av utvendig vannkran/ledning.	

(fortsetter)

TG 3:

- Hovedstoppekran er ikke tilgjengelig eller montert.
- Påvist lekkasje og behov for akutte tiltak.

DRAFT

13.2 Avløpsledninger	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-4. <i>Innvendige vann- og avløpsrør</i>	
<i>Hvis avløpsrørene er synlige og tilgjengelige, skal den bygningssakkyndige undersøke materiale og sammenkoblingspunkter. Stakeluke og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Hvis materiale og type er kjent, skal dette vurderes sammen med alder. Hvis anlegget er skjult og uten dokumentasjon, vurderes det ut fra alderen.</i>	Bunnledninger og andre avløpsledninger. Lokalisering og tilgjengelighet for innvendig stakekum/stakeluke (Alternativt utvendig).
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk om det er adkomst til sekundærlufting (vakuumentil).	
Registrer om det er utført innvendig rørrenovering.	
Sjekk om det er utført vedlikehold/service på	
<ul style="list-style-type: none"> - avløpsreanseanlegg (minireanseanlegg, septiktank/slamavskiller med mer); - avløpssystemer uten selvfall (kvern, vakuum og lignende) og pumpekum. 	
Støy fra avløpsledning når naboer bruker vann (flermannsboliger) skal kommenteres i beskrivelsen.	
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 bruksslitasje.	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Mangler stakekum/ stakeluke. Mangler tilgjengelighet for staking — Redusert kapasitet ved samtidighet. — Registrert kloakklukt. — Fravær av lufting over tak (minst en over tak). — Ikke tilgjengelige vakuumentiler. — Usikker fremtidig funksjon i henhold til D.5 (tillegg D). — Tegn på lekkasje og symptomer på skade på tilstøtende konstruksjoner. — Spor etter lekkasjer på overflater der det er innstøpte/innbygde avløpsledninger. — Ikke dokumentert vedlikehold/service på avløpsreanseanlegg (minireanseanlegg, septiktank/slamavskiller med mer) avløpssystemer uten selvfall (kvern, vakuum og lignende) og pumpekum. 	
TG 3:	
<ul style="list-style-type: none"> — Opplysninger om tilbakeslag som indikerer redusert avrenningsmulighet og som krever tiltak. — Svært mangelfull avrenning. — Konstatert lekkasje, symptomer på lekkasje og skade på tilstøtende konstruksjoner. 	

13.3 Varmtvannsbereder	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-5. Varmtvannsbereder	
Den bygningssakkyndige skal spørre eieren hvilket år varmtvannsberederen var ny, og	
a. se etter avdrypp og fuktskjolder	
b. undersøke plassering	Med avløp inngår også brutt avløp. Sjekk om berederen er tilgjengelig for inspeksjon. Sjekk om sikkerhetsventil er tilgjengelig for inspeksjon og om det er avløp fra sikkerhetsventil til brutt avløp dvs. til sluk eller vannlås eller med automatisk vannstoppeventil der berederen er plassert i tørt rom.
c. undersøke hva slags fundament berederen står på, herunder om sokkelen er understøttet hvis berederen står på skapbunn	
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.	Med avløp inngår også brutt avløp. Sjekk om berederen er tilgjengelig for inspeksjon. Sjekk om sikkerhetsventil er tilgjengelig for inspeksjon og om det er avløp fra sikkerhetsventil til brutt avløp dvs. til sluk eller vannlås eller med automatisk vannstoppeventil der berederen er plassert i tørt rom.
Tilleggsbestemmelser: (ingen)	
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 bruksslitasje.	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — For benkebereder på kjøkken: Mangler understøttelse av skapbunn. — Berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. — Avdrypp og fuktskjolder. — Bereder med usikker fremtidig funksjon (berederen er eldre enn 20 år, se D.8) — Mangler avløp fra sikkerhetsventil eller automatisk vannstoppeventil. 	
TG 3:	
<ul style="list-style-type: none"> — Lekkasje eller funksjonssvikt som tilsier umiddelbare tiltak. — Mangelfull eller plagget sikkerhetsventil. 	

13.4 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	
13.4.1 Rørinstallasjoner	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-6. Vannbåren varme	
<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>	Med reguleringsventiler menes stenge- og innreguleringsventiler montert på de ulike kurser på fordeler eller på radiatorer.
<i>Hvis rørene er innebygde, skal de vurderes ut fra alder.</i>	For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes ev. symptomer på nabokonstruksjoner og alder.
<i>Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv skal undersøkes. Det samme gjelder termisk isolasjon. Hvis det er gulvvarme, skal den bygningssakkyndige se etter sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.</i>	
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk om termostater og lufterventiler er montert på radiatorer.	
MERKNAD Funksjon av anlegget dekkes av egenerklæringsskjema.	
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 bruksslitasje. Symptomer på tidligere lekkasjer (avdrypp, fukt skjolder, sprekker eller svelling) i gulvets overflatemateriale som er opplyst utbedret.	
TG 2:	
— Isolasjon mangler på fordelingsledninger der man ikke ønsker varmen.	
— Manglende stenge- og innreguleringsventiler	
— Eier har opplyst om funksjonsfeil for eksempel radiator eller gulv som ikke gir varme	
— Usikker fremtidig funksjon, se D.8 (tillegg D).	
TG 3: Behov for akutte tiltak.	

13.4.2 Varmesentral (fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler)	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-7. Varmesentraler	
<p><i>Denne paragrafen gjelder fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler.</i></p> <p><i>Den bygningssakkyndige skal spørre eieren når anlegget var nytt, når det sist var service på anlegget, og om anlegget har brannsikring. Den bygningssakkyndige skal observere om det er lukt fra anlegget.</i></p> <p><i>Den bygningssakkyndige skal undersøke om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, og i så fall om kommunen har gitt pålegg om sanering. Hvis boligen bruker oljefyr til oppvarming, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om den er tilpasset for bruk av bioolje. Det skal undersøkes om oljetank har lekkasjesikring.</i></p>	Vurdering av brannsikring er tatt inn i rad 8 Plassbygd spesialrom.
Tilleggsbestemmelser:	
<p>Dersom teknisk rom – varmesentral inneholder installasjoner/komponenter for vann- og avløp gjennomfører den bygningssakkyndige tilstandsanalyse som beskrevet under rad 8 Plassbygd spesialrom. Selve fyrrommet er også inkludert i rad 8.</p> <p>For innvendig oljetank, følg sjekkpunktene for utvendig nedgravd oljetank i rad 23.6 og 23.7.</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 bruksslitasje. Dokumentert service på anlegget i løpet av siste 2 år eller innenfor produsentens anvisning om service intervall.	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Symptomer på skade og korrosjon på komponenter og utstyr. — Dokumentert service på anlegget finnes ikke eller det er mer enn 2 år siden eller utenfor produsentens anvisning om service intervall. — Lukt fra anlegget. — Usikker fremtidig funksjon, se D.8 (tillegg D). 	
TG 3: Behov for akutte tiltak.	

13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe)	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Undersøk type anlegg og alder.	
Sjekk utstyr eller anlegg for skader samt innvendig og utvendig støy fra anlegget.	
Sjekk 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 bruksslitasje. 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 (alder > 15 år).	
— Små skader, men ikke funksjonssvikt.	
— Generende støy fra anlegget.	
TG 3: Store skader eller funksjonssvikt.	

DRAFT

A.2.14 Radon

14.1 Radon	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk dokumentasjon av eventuelle målinger.	
Sjekk dokumentasjon av eventuelle gjennomførte tiltak.	
Ved boliger fra og med 3 etasje, er dette p	
Tiltaksgrense er 100 Bq/m ³ .	
Merknad: Krav til radonsikring ble innført fra og med TEK10 [16] .	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Minst ett av tre kriterier skal være oppfylt: Dokumentasjon av målinger viser verdier under anbefalt tiltaksgrense <u>eller</u> boligen er utført med dokumentert faglig god utførelse på radonsperre i form av ferdigattest <u>eller</u> bolig fra og med 3 etasje.	
TG 1: Det er utført tiltak mot radon i boligen på bakgrunn av resultatene fra tidligere målinger, og det er dokumentert tilstrekkelig virkning av tiltak.	
TG 2:	
— Det er ikke utført måling av radon i boligen.	
— Det er ikke etablert radonsperre i boligen	
— Det mangler dokumentasjon av faglig god utførelse av denne i form av ferdigattest.	
TG 3:	
— Dokumentasjon av målinger viser verdier over anbefalt tiltaksverdi.	
— Det er utført tiltak mot radon i boligen på bakgrunn av resultatene fra tidligere målinger, men det er ikke dokumentert tilstrekkelig virkning av tiltak.	

A.2.15 Skadedyr og fuktkrevende insekter

15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter	
Forskriftstekst:	Presisering: Med skadedyr menes dyr som kan skade bygningen, som for eksempel gnagere og tre-ødeleggende insekter.
§2-2 Våtrom <i>e. se etter fuktskader som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, for eksempel råteskade, muggvekst, oppsprekking og fuktkrevende insekter. se etter spor etter skadedyr</i>	
§2-9 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak <i>c. se etter råteskade og skadedyr</i>	
§2-15 Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) <i>c. se etter fuktskjolder, støvknøddens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr.</i>	
Tilleggsbestemmelser: Se etter spor etter skadeinsekter som boremel og hull etter eksempelvis maur og stripet borebille. 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 skadedyr angis dette i beskrivelsen i form av omfang, hvor og hva. Spørre eier om det er registrert fuktkrevende insekter. Ved registrering av fuktkrevende insekter (eksempelvis sølvkre, skjeggkre, støvlus), angis dette i beskrivelsen i form av omfang, hvor og hva. For øvrig henvises det til eiers egenerklæringsskjema for mer utfyllende opplysninger vedrørende observasjoner som eier har gjort. NB: Se egenerklæringsskjema.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Det er ingen synlige tegn til skadedyr, og eier har heller ikke observert skadedyr eller tegn til dette.	
TG 1: Det er observert tegn til tidligere aktivitet av skadedyr, men utførte tiltak mot disse virker å ha vært vellykket. Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter. Egne observasjoner av fuktkrevende insekter.	
TG 2: — Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang. — Det er påvist inntreksveier for gnagere.	
TG 3: Det er konstatert skader etter skadedyr, eller tegn til skadedyr som indikerer skade på konstruksjoner.	

A.2.16 Andre forhold for boligen innvendig

16.1 Andre forhold innvendig	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Kriterier for tilstandsgrad – se tabell 2.	

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

A.3.0 Generelt

Tabellene er bygd opp i 3 deler:

- Sjekkpunkter etter forskriften
- Presiseringer og tilleggsbestemmelser
- Kriterier for tilstandsgrad

DRAFT

A.3.17 Yttervegg

17.1 Yttervegg – Konstruksjon og kledning	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-11. Yttervegger	
<i>I ytterveggenes konstruksjoner skal den bygningssakkyndige se etter deformasjoner, og fuktskader som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning. Den bygningssakkyndige skal undersøke vannbord over og under vindu, i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.</i>	Til første setning: Fasade sjekkes for tegn som kan indikere følgeskader i konstruksjonen. Til første avsnitt: Dette gjelder alle type konstruksjoner (og kledninger).
<i>På kledningen (trefasade) skal den bygningssakkyndige se etter skader, sprekker og råteskade. Det skal undersøkes om det er tilstrekkelig lufting eller andre konstruksjonsfeil. Den bygningssakkyndige skal dessuten utføre stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Videre skal det vurderes om materialvalg, spikring, vedlikeholds nivå eller annet kan gi forkortet levetid.</i>	
Tilleggsbestemmelser:	
For andre type kledninger enn trefasader:	
<ul style="list-style-type: none"> — Vurder detaljer og faglig god utførelse (materialvalg, innfestning, overganger, vedlikeholds nivå osv.) som kan gi forkortet levetid. — Se etter sprekker og riss. — Se etter avflassing av maling, puss med mer. — Vurder lufting av kledningen. — Sjekk korrosjon, riss/ sprekker ved innstøpt armering og bjelker. 	
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 bruksslitasje. Behov for rengjøring. Uskadet overflatebehandling.	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Punktvis skader (fukt, råte, korrosjon, loddavvik, bom i puss) på materialet eller skader på overflatebehandlingen. — Skader som bør overvåkes. — Symptomer på skade i konstruksjonen (deformasjoner)* — Noen skråriss som symptom på skjevsetninger* — Riss og sprekker — Punktvis nedfall pga. begynnende korrosjon. — Begrenset/manglende lufting. (Til veiledningen: ikke alle type konstruksjoner skal ha lufting) 	
* Nærmere undersøkelse anbefales.	
TG 3:	
<ul style="list-style-type: none"> — Omfattende skader (råte, korrosjon, loddavvik, bom i puss, deformasjoner), fare for følgeskader. 	

(fortsetter)

— Konstatert konstruksjonsskade, omfattende skjevheter og skråriss/sprekker.
— Store skader
— Uegnet materiale.
— Store skader som følge av armeringskorrosjon og avskallinger av betong og puss.
— Fare for ytterligere nedfall av puss/betong.
— Løse deler av fasaden.

17.2 Vinduer og ytterdører	
<p>Forskriftstekst:</p> <p>§ 2-12 Vinduer og ytterdører</p> <p><i>Den bygningssakkyndige skal se etter punkterte glass. Videre skal den bygningssakkyndige se på innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting. 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></p>	<p>Presisering:</p> <p>Sjekk funksjon (om de lar seg åpne og ikke går tregt), åpne og lukke-mekanismer.</p>
<p>Tilleggsbestemmelser:</p> <p>Sjekk funksjon (om de lar seg åpne og ikke går tregt), åpne og lukke-mekanismer.</p>	
<p>Kriterier for tilstandsgrad</p>	
<p>TG 0: Nye vinduer og dører (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader.</p>	
<p>TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. Punktvis skader på innvendig overflatebehandling som følge av kondensvann ved lav isolasjonsgrad av glass.</p>	
<p>TG 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Punktvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen — Dårlige detaljer, spesielt beslag og vannbord. — Enkelte (1-3) punkterte glass. — Dårlig åpnings- og lukkefunksjon. 	
<p>TG 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Råte og store skader — Mange (> 3) punkterte glass og usikker fremtidig funksjon. — Detaljer, spesielt ved beslag, gir fukt inn i konstruksjonen. 	

A.3.18 Yttertak

18.1 Takkonstruksjon	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-9. Takkonstruksjon , taktekking og skorstein over tak. <i>På takkonstruksjonen skal den bygningssakkyndige fra utsiden</i>	
a. se etter svanker eller svai i mønet	
b. se etter fuktskjolder	
c. se etter råteskade og skadedyr	
d. se om det er tett rundt gjennomføringer	
e. se om det er ventilering eller lufting.	Gjelder alle typer tak, kompakt eller luftet tak.
Tilleggsbestemmelser:	
Kombiner med informasjon framkommet i undersøkelsen av loft (rad 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 bruksslitasje.	
TG 2:	
— Forhøyd fuktverdi i konstruksjonen*	
— Deformasjoner eller svekkelser som kan kreve tiltak over tid.	
— Svanker og heng på tak, også som følge av heng på pipestokk.	
— Dårlig ventilering/ lufting.	
— Symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.*	
* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.	
TG 3:	
— Deformasjoner eller svekkelser som krever strakstiltak.	
— Ingen ventilering/ lufting av yttertak (med unntak av kompakttak).	

18.2 Tekking (undertak, lekter og yttertekking) inkludert beslag, renner og nedløp	
Forskriftstekst:	Presisering:
§2-9 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak	
<p>Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) skal undersøkes når den bygningssakkyndige finner det sikkerhetsmessig forsvarlig. Den bygningssakkyndige skal i så fall</p> <p>a. se etter sprekker, mose, pløser og andre symptomer på svekkelser</p> <p>b. se om taket har tilstrekkelig helning</p> <p>c. undersøke hvilke materialer som er brukt</p> <p>d. undersøke innfesting og overganger</p> <p>e. vurdere vedlikeholdsnivået</p> <p>f. vurdere undertakets alder.</p>	
<p>På flate tak skal den bygningssakkyndige også</p> <p>a. registrere fall på flater</p> <p>b. undersøke renner og sluk</p> <p>c. se at det er overløp</p> <p>d. vurdere detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer</p>	
<p>Tilleggsbestemmelser:</p> <p>Undersøkelsen av tekking skal foretas fra tak. Dersom ikke hele tekkingen er undersøkt, skal det angis hvor og hva som er undersøkt. Dersom tekkingen ikke er undersøkt på grunn av sikkerhetsmessige forhold (begrunnes), skal tilstandsgrad angis på bakgrunn av vurdering av alder og materiale.</p> <p>Takstein skal løftes eller skyves for å undersøke lekter og undertak.</p> <p>Kombiner med informasjon framkommet i undersøkelsen innvendig (se rad 7.3).</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> <p>Sjekk beslag, takhatter og andre gjennomføringer og tekkinger på tak.</p> <p>For renner og nedløp: Sjekk spesielt nedløpsrør med søm mot vegg, overgang mellom renne og nedløp samt innfestinger. Sjekk utforming, funksjon, kontrollert bortledning av vann fra nedløp.</p> <p>For torvtak: Sjekk om det er sig i torvtekkingen og eventuelle strekk i undertekkingen. Skrive i veiledningen til NS 3600 om årsaker til sig</p> <p>For skifertak: Sjekk om det er sig i skifertekking. Skrive i veiledningen til NS 3600 om årsaker til sig</p> <p>Grønne tak: Sjekk eventuelt synlige detaljer for tekkingen.</p>	
<p>Kriterier for tilstandsgrad</p>	
<p>TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.</p>	
<p>TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.</p>	

(fortsetter)

<p>TG 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Symptom på svekkelser: <ul style="list-style-type: none"> — sprekker, pløser — manglende renhold, mose, lav, akkumulerende fugleavføring, manglende tilkomst for rensing av taksluk. — isdannelser i renner, overløp og takrenner (Kopiere til rad 19.1 konstruksjon og 19.3 renner og nedløp). — store vannansamlinger på flate tak. — manglende overløp for flate tak. — svakheter ved mekanisk innfesting for eksempel løsnet eller korrodert — ettermontert utstyr oppå takteking uten ekstra beskyttelse mot tekking (for eksempel solcelleanlegg, ventilasjonsanlegg, terrassetremmer med mer). — Ikke tilstrekkelig helning på taket i forhold til tekkingsmateriale. — Uegnet tekking. — Usikker fremtidig funksjon for det vanntette sjiktet for tekkingen, i henhold til D.3 og D.4 (tillegg D). — Tæret, skadet eller deformert. — Punktvis lekkasjer i overganger.
<p>TG 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Svekkelser som krever strakstiltak. — Fuktskade i konstruksjonen. — Store deformasjoner i beslag, renner, nedløp og innfestningsdetaljer.
<p>TGIU: Taket kan ikke inspiseres og det er ingen informasjon tilgjengelig, eksempelvis snødekket tak.</p>

18.3 Utstyr og installasjoner på tak	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser: Sjekk utforming, funksjon, innfesting og beskyttelse av tekking m.m. Vurder krav til snøfanger og tilkomst til skorstein.	
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 bruksslitasje.	
TG 2: — Ingen tilkomst til skorstein der det er krav til det — Ingen snøfangere, men det var ikke krav på byggetidspunktet. — Skader og deformasjoner på utstyr, installasjoner og innfesting.	
TG 3: — Skader og deformasjoner som krever umiddelbare tiltak. — Ingen snøfangere og det var krav på byggetidspunktet.	

18.4 Skorsteiner over tak	
Forskriftstekst: <i>§ 2-9 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak</i> Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Den bygningssakkyndige skal se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.	Presisering:
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 bruksslitasje.	
TG 2: — Avskalling, riss/ sprekker, løse fuger, beslag som tilsier tiltak. — For lav høyde i forhold til forskriftskrav — Fuktinntrengning i skorstein	
TG 3: — Større skader, løse beslag med åpne skjøter eller falsar. — Ustabil, deformert skorstein — Behov for umiddelbare tiltak.	

18.5 Takvindu, takluker og overlys	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-12 Vinduer og ytterdører	
<i>Den bygningssakkyndige skal se etter punkterte glass. Videre skal den bygningssakkyndige se på innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting. 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>	
Tilleggsbestemmelser:	
Vurder innsetningsdetaljer, lukke-mekanismer, utvendig beslagsløsninger osv.	
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 bruksslitasje.	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Punktvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen (blant annet kondens) — Uheldige detaljer, spesielt beslag utvendig — Uheldige detaljer, spesielt utforming utførelse innvendig med utforing m.m — Enkelte (1-3) punkterte glass. — Svekket åpnings- og lukkefunksjon. 	
TG 3:	
<ul style="list-style-type: none"> — Råte og andre store skader — Mange (> 3) punkterte glass — Detaljer, spesielt ved beslag, gir fukt inn i konstruksjonen. 	

A.3.19 Balkonger, takterrasser, veranda og lignende

19.1 Utkragede eller under-støttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) inklusive balkonger og takterrasser over innvendige rom	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-18 Balkonger, verandaer og lignende	
<i>På utkragede eller understøttede konstruksjoner, slik som balkonger og verandaer, og på rekkverk, skal den bygningssakkyndige se etter</i>	
a. om konstruksjonen er forsvarlig festet	Sjekk også korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyler/bjelker). Sjekk rekkverk med hensyn til festepunkter
b. om det er svekkelser i forankring eller understøtting	
c. om det er skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.	Sjekk skjevheter/ nedbøyninger og begrenset bæreevne (som eksempelvis bord, spikerslag, søyler, dragere).
<i>Den bygningssakkyndige skal undersøke</i>	
a. om det er tilstrekkelig vannavrenning	
b. om tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør	Spesielt terskelhøyde mot boligrom som kan gi vanninntrenging.
c. om tettesjiktet har skader.	
<i>Hvis boligen har terrasse eller inntrukket balkong over innvendige rom, skal den bygningssakkyndige i tillegg undersøke om konstruksjonen har ventilering eller lufting.</i>	
<i>Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.</i>	
Tilleggsbestemmelser:	
Om tremmer og lignende hindrer tilgang til tettesjikt, skal tettesjiktet vurderes ut fra alder.	
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 bruksslitasje.	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Begrenset ventilering og lufting av yttertak. — Usikker ventilering eller lufting av yttertak (dersom ikke tilgjengelig for kontroll). — Nedbøyning og tegn på svak konstruksjon. — Setninger i fundamenter — Symptom på eller registrerte skader som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og 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 D.3 (tillegg D). — Høyde og lysåpning for rekkverk er ikke i henhold til befaringstidspunktets forskrift. 	

(fortsetter)

TG 3:

- Ingen ventilering og lufting av yttertak (med unntak av kompakttak).
- Fuktskade i konstruksjonen.
- Mangelfull eller svekket innfesting
- Mangelfull eller svekket understøttelse
- Feil fall på avrenning på tettesjikt.
- Funksjonssvikt på tettesjikt.
- Skader og deformasjoner.
- Ved større høydeforskjeller enn forskriftskravet på befaringstidspunktet, mangler det rekkverk.

DRAFT

A.3.20 Terrasser og platting på terreng

20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller piler)	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-13 Balkonger, verandaer og lignende	
<i>På utkragede eller understøttede konstruksjoner, slik som balkonger og verandaer, og på rekkverk, skal den bygningssakkyndige se er</i>	
a. om konstruksjonen er forsvarlig festet	
b. om det er svekkelser i forankring eller understøtting	
c. om det er skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.	Sjekk skjevheter/ nedbøyninger og begrenset bæreevne (som eksempelvis bord, spikerslag, søyler, dragere).
<i>Den bygningssakkyndige skal undersøke</i>	
a. om det er tilstrekkelig vannavrenning	
b. om tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør	
c. om tettesjiktet har skader.	
<i>Hvis boligen har terrasse eller inntrukket balkong over innvendige rom, skal den bygningssakkyndige i tillegg undersøke om konstruksjonen har ventilering eller lufting.</i>	
<i>Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.</i>	
Tilleggsbestemmelser: (ingen)	
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 bruksslitasje.	
TG 2:	
— Nedbøyning og tegn på svak konstruksjon.	
— Setninger i fundamenter	
— Symptom på eller registrerte skader som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og 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 D.3 (tillegg D).	
— Høyde og lysåpning for rekkverk er ikke i henhold til befaringstidspunktets forskrift	
TG 3:	
— Fuktskade i konstruksjonen.	
— Mangelfull eller svekket innfesting	
— Mangelfull eller svekket understøttelse	
— Feil fall på avrenning på tettesjikt.	
— Funksjonssvikt på tettesjikt.	
— Skader og deformasjoner.	

(fortsetter)

— Ved større høydeforskjeller enn forskriftskravet på befaringstidspunktet, mangler det rekkverk.

20.2 Platting, heller, støpte dekker (på terreng eller eventuelt på spikerslag) som ligger inntil boligen	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Vurder utførelse.	
Sjekk om det er fall fra bygning, detaljer mot vegg, skjevheter, råte osv.	
Sjekk krav til rekkverk	
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 bruksslitasje.	
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.	
— Ikke fall fra grunnmur eller fall inn mot grunnmur.	
— Høyde og lysåpning for rekkverk er ikke i henhold til befaringstidspunktets forskrift.	
TG 3:	
— Store skader og deformasjoner.	
— Ved større høydeforskjeller enn forskriftskravet på befaringstidspunktet, mangler det rekkverk.	

A.3.21 Grunnmur, fundamenter

21.1 Byggegrunn	
<p>Forskriftstekst:</p> <p>§ 2-16 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</p> <p>Den bygningssakkyndige skal angi hva slags grunn boligen står på, dersom dette er kjent eller enkelt kan fastslås.</p> <p>Hvis fundamentene er synlige, skal den bygningssakkyndige se etter skader og skjevheter. Hvis fundamentene ikke er synlige, skal den bygningssakkyndige i stedet se etter riss, sprekker eller skader på grunnmuren.</p> <p>Den bygningssakkyndige skal se etter riss, sprekker og skader i grunnmuren. 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. Videre skal det undersøkes om avskallet puss har ført til at isolasjonen har blitt eksponert.</p> <p>Den bygningssakkyndige skal undersøke om drenering og sikring mot vann og fuktighet er tett eller skadet, eventuelt fra rom under terreng.</p> <p>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 nær tilknytning til den aktuelle boligen.</p>	<p>Det skal ikke angis tilstandsgrad, men beskrives.</p>

21.2 Fundamenter	
Forskriftstekst:	Presisering:
§2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet	
Den bygningssakkyndige skal angi hva slags grunn boligen står på, dersom dette er kjent eller enkelt kan fastslås.	
Hvis fundamentene er synlige, skal den bygningssakkyndige se etter skader og skjevheter. Hvis fundamentene ikke er synlige, skal den bygningssakkyndige i stedet se etter riss, sprekker eller skader på grunnmuren.	Der det er fundamenter, søyler eller pilarer tilgjengelig, skal disse sjekkes for skader og skjevheter.
Den bygningssakkyndige skal se etter riss, sprekker og skader i grunnmuren. 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. Videre skal det undersøkes om avskallet puss har ført til at isolasjonen har blitt eksponert.	
Den bygningssakkyndige skal undersøke om drenering og sikring mot vann og fuktighet er tett eller skadet, eventuelt fra rom under terreng.	
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 nær tilknytning til den aktuelle boligen.	
Tilleggsbestemmelser: (ingen)	
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 bruksslitasje.	
TG 2:	
— Omfattende systemer av riss og markerte sprekkeformasjoner som bør undersøkes nærmere*	
— Symptom på setninger (skråriss)*	
— Skjevheter og setninger på fundamenter*	
* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.	
TG 3: Setningsskader (skrå sprekker).	

21.3 Grunnmur	
Forskriftstekst:	Presisering:
<p>§2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</p> <p>Den bygningssakkyndige skal angi hva slags grunn boligen står på, dersom dette er kjent eller enkelt kan fastslås.</p>	
<p>Hvis fundamentene er synlige, skal den bygningssakkyndige se etter skader og skjevheter. Hvis fundamentene ikke er synlige, skal den bygningssakkyndige i stedet se etter riss, sprekker eller skader på grunnmuren.</p>	<p>Boligens murvegger i kjeller- og sokkeletasje.</p>
<p>Den bygningssakkyndige skal se etter riss, sprekker og skader i grunnmuren. 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. Videre skal det undersøkes om avskallet puss har ført til at isolasjonen har blitt eksponert.</p>	<p>Skråriss kan være indikasjon på setninger. Horisontale riss og sprekker kan være indikasjon på jordtrykk.</p>
<p>Den bygningssakkyndige skal undersøke om drenering og sikring mot vann og fuktighet er tett eller skadet, eventuelt fra rom under terreng.</p> <p>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 nær tilknytning til den aktuelle boligen.</p>	
<p>Tilleggsbestemmelser:</p> <p>Tilstanden av grunnmuren skal vurderes sammen med observasjoner fra innside av rom under terreng, se rad 5.1.</p> <p>Vurdere avstivning av grunnmur.</p>	
<p>Kriterier for tilstandsgrad</p>	
<p>TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader</p>	
<p>TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.</p>	
<p>TG 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Skade på overflate som punktvis bom/hullyd kombinert med riss. — Mer omfattende systemer av riss og markerte sprekkdannelser som bør undersøkes nærmere — Symptom på setninger (skråriss med mer)* — Symptom på jordtrykk (horisontalriss med mer)* <p>* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.</p>	
<p>TG 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Store skader og fuktskade på overflate som bom/hullyd, sprekker, svelling og råte. — Setningsskader (skrå sprekker med mer). — Jordtrykkskader (horisontale sprekker med mer). 	

21.4 Drenering og fuktsikring	
Forskriftstekst:	Presisering:
§2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet. Den bygningssakkyndige skal angi hva slags grunn boligen står på, dersom dette er kjent eller enkelt kan fastslås.	
Hvis fundamentene er synlige, skal den bygningssakkyndige se etter skader og skjevheter. Hvis fundamentene ikke er synlige, skal den bygningssakkyndige i stedet se etter riss, sprekker eller skader på grunnmuren.	
Den bygningssakkyndige skal se etter riss, sprekker og skader i grunnmuren. 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. Videre skal det undersøkes om avskallet puss har ført til at isolasjonen har blitt eksponert.	
Den bygningssakkyndige skal undersøke om drenering og sikring mot vann og fuktighet er tett eller skadet, eventuelt fra rom under terreng.	
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 nær tilknytning til den aktuelle boligen.	
Tilleggsbestemmelser:	
Vurder funksjon av drens-systemet og fuktsikring.	
Gjør observasjoner fra innside av rom under terreng som kan gi indikasjon på fukt.	
Se denne raden i sammenheng med rad 6.3 for rom under terreng.	
Det skal utføres fuktsøk (fuktindikator på overflaten).	
MERKNAD Grenseverdier for kritisk fuktnivå er angitt Byggforskserien Byggdetaljer 474.531 [10] og 474.533 [11] .	
Om det ikke er mulig å finne symptomer, skal tilstandsgrad angis på bakgrunn av vurdering av alder og materiale, se D.6.	
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 bruksslitasje.	
TG 2:	
— Forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.	
— Symptom på manglende funksjon.	
— Ingen symptomer, men kombinasjon av alder, materiale og omfyllingsmasser rundt dreneringen tilsier at det er usikker fremtidig funksjon, i henhold til D.6 (tillegg D).	
— Det er grunn til å overvåke tilstanden.	

(fortsetter)

<ul style="list-style-type: none"> — Symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen — Punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.
<p>TG 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Påvist funksjonssvikt. — Omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

A.3.22 Mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

22.1 Forstøtningsmurer	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk skjevheter (OBS! Konstruktive forhold ift. Deformasjoner, jordtrykkspåvirkning), setninger, sprekker, fuktskader, riss og avskallinger.	
Vurder krav til rekkverk ift. Forskriftskrav på befaringstidspunktets.	
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 bruksslitasje.	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Skade på overflate som punktvis bom/hullyd kombinert med riss. — Mer omfattende systemer av riss og markerte sprekkdannelse som bør undersøkes nærmere* — Symptom på setninger (skråriss med mer)* — Symptom på jordtrykk (horisontalriss og utpressing med mer)* — Høyde og lysåpning for rekkverk er ikke i henhold til befaringstidspunktets forskrift 	
* Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.	
TG 3:	
<ul style="list-style-type: none"> — Jordtrykkskader (horisontale sprekker og utpressing med mer). — Setningsskader (skrå sprekker med mer). — Betongstøttemurer med korrosjonsskader. — Store skader og fuktskade på overflate som bom/hullyd, sprekker, svelling og råte. — Ved større høydeforskjeller enn forskriftskravet på befaringstidspunktet, mangler det rekkverk 	

22.2 Terrengforhold	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-17. Terrengforhold	
<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>	Med grunnmur menes også fundament for plate på mark.
<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>	
Tilleggsbestemmelser: (Ingen)	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Godt fall fra grunnmur. Ingen symptom på avvik.	
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Dårlig fall ut fra grunnmuren eller flatt. — Muligheter for vannansamlinger som tilsier at det kan være behov for tiltak. <p>Mer i veiledningen om terrengsetninger ved mur</p>	
TG 3:	
<ul style="list-style-type: none"> — Fall inn mot grunnmur. — Forhold for vann inn mot og ned langs muren. 	

22.3 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Gjelder stikkledninger fra kommunalt nett frem til grunnmuren.	
MERKNAD	Overvannshåndtering og drenering ivaretas sammen med grunnmur (rad 22.3), drenering, fuktsikring (rad 22.4) og terrengforhold (rad 23.2). Septiktank/minirensanlegg/pumpestasjon, se 23.5.
Lokalisering og visuell kontroll av eventuell utvendig drenskum og eventuell stakekum for spillvann. Alternativ til utvendig stakekum er innvendig kum eller stakepunkt.	
Sjekk plassering av utvendig stengeventil (stoppekran). Lokaliser skilt på husvegg e.l.	
Be om dokumentasjon dersom det er utført innvending rør-rehabilitering på utvendig avløpsledninger.	
Angi om det er offentlig eller privat vann/avløp.	
Ved sommervannledninger: Sjekk om det er nedtappingmuligheter eller frostsikring.	
Ved brønnvann (gravd eller boret brønn) skal dokumentasjon på vannkvalitet og service på pumpe og eventuelt vannrenseanlegg etterspørres. Sjekk når service ble utført sist.	
Kriterier for tilstandsgrad	
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 bruksslitasje.	
TG 2:	
<ul style="list-style-type: none"> — Redusert vanntrykk — Redusert avrenning. — Fravær av stakekum/ stakepunkt på stikkledning — Mangler skilt, men har påvist utvendig stengeventil. — Mangler serviceavtale for renseanlegg og pumpe på forbruksvann. — Usikker fremtidig funksjon, i henhold til D.5 (tillegg D). — Klare setninger i grunnen som kan ha påvirket ledningene. — Ved brønnvann: vannkvaliteten er ikke dokumentert. 	
TG 3:	
<ul style="list-style-type: none"> — Nesten ikke vanntrykk. — Nesten ikke avrenning. Tydelig tegn på tilstopping. — Lekkasje eller funksjonssvikt som tilsier umiddelbare tiltak — Ikke påvist utvendig stengeventil. — Ved brønnvann: Vannkvaliteten er dokumentert utilfredsstillende 	

22.4 Andre utvendig frittstående installasjoner med vann og avløp (Svømmebasseng, Jacuzzi /badestamp, utvendige fontener, dusjanlegg, kjøkken, osv.)	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften).	
Tilleggsbestemmelser:	
Bygningssakkyndige opplyser om nevnte installasjoner, men kontrollerer 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.	

22.5 Septiktank/minirensesanlegg/pumpestasjon	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk anlegget ved å løfte av lokk. Spør eier om anlegget fungerer.	
Sjekk om det er aktiv og oppdatert serviceavtale og når service ble utført sist. Vurder opp mot kommunale krav.	
Sjekk om det foreligger krav om dokumentasjon på rensefunksjon.	
Sjekk om det foreligger pålegg om utbedringer/sanering.	
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 bruksslitasje.	
TG 2:	
— Dokumentert service på anlegget finnes ikke eller det er mer enn 1 år siden utført service	
— Ukjent alder, ingen dokumentasjon.	
— Usikker fremtidig funksjon.	
TG 3:	
— Funksjonssvikt som tilsier umiddelbare tiltak.	
— Det foreligger pålegg om utbedring/sanering.	

22.6 Oljetanker	
Forskriftstekst:	Presisering:
<p>§ 2-7 Varmesentraler</p> <p><i>Den bygningssakkyndige skal undersøke om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, og i så fall om kommunen har gitt pålegg om sanering. Hvis boligen bruker oljefyr til oppvarming, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om den er tilpasset for bruk av bioolje. Det skal undersøkes om oljetank har lekkasjesikring.</i></p>	
<p>Tilleggsbestemmelser:</p> <p>Vurder alder og materiale, og etterspør dokumentasjon fra kontroll.</p> <p>Sjekk lokale forskriftskrav for nedgravde bio-oljetanker.</p>	
<p>Kriterier for tilstandsgrad</p>	
<p>TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.</p>	
<p>TG 1: Tank med gyldig godkjenning.</p>	
<p>TG 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Som TG 1, men gyldighetsperioden er utløpt de siste 12 måneder. — Usikker fremtidig funksjon. — Tanken har ikke lekkasjesikring. 	
<p>TG 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Ingen dokumentasjon. — Tanken er ikke i bruk og det kreves sanerering. — Tanken er ikke renset og forberedt for bio-olje. Det kreves enten sanering eller rensing for bruk til bio-olje. — Det foreligger pålegg om sanering. 	

22.7 Frittstående bygninger (for eksempel garasje, bod, naust) på egen eiendom og bruksrettigheter på annenmanns eiendom	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
<p>Tilleggsbestemmelser:</p> <p>De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering.</p> <p>Sjekk spesielt fuktinnslag. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.</p>	
<p>Kriterier for tilstandsgrad: Tilstandsgradsvurdering gjøres i henhold til de enkelte bygningsdelers rader i tillegg A, oppsummert med en samlet tilstandsgrad basert på den høyeste (dårligste) tilstandsgraden.</p>	

22.8 Frittstående bygninger med rom som blir benyttet for varig opphold og våtrom på egen eiendom og bruksrettigheter på annenmanns eiendom	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
For andre frittstående isolerte byggverk som blir benyttet til varig opphold og våtrom, skal det gjøres en tilstandsanalyse på bygningsdelsnivå som for boligen.	

A.3.23 Geologiske forhold

23.1 Skredfare	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Omfatter kvikkleire, ras og skred. Avklar om boligen ligger innenfor et risikoområde, ved å sjekke tilgjengelige kart, NVEs faresonekart og kommuneplanens arealdel.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Boligen ligger ikke i definert fareområde.	
TG 1: (TG 1 anvendes ikke.)	
TG 2: Boligen ligger i rasfarlig/skredutsatt område i henhold til NVEs kartverk og kommuneplanens arealdel.	
TG 3: (TG 3 anvendes ikke.)	

23.2 Flomfare	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Avklar om boligen ligger innenfor et risikoområde, ved å sjekke NVEs flomsonekart eller kommuneplanens arealdel og Kartverkets havnivåkart.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Boligen ligger ikke i definert fareområde.	
TG 1: (TG 1 anvendes ikke.)	
TG 2: Boligen ligger i flomutsatt eller område utsatt for stormflo i henhold til NVEs kartverk, kommuneplanens arealdel og Kartverkets havnivåkart.	
TG 3: (TG 3 anvendes ikke.)	

A.3.24 Andre forhold for boligeiendommen utvendig

24.1 Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
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

Tabellene er bygd opp i 3 deler:

- Sjekkpunkter etter forskriften
- Presiseringer og tilleggsbestemmelser
- Kriterier for tilstandsgrad

A.4.25 Tilstandsanalyse av fellesdel

25.1 Tilstandsanalyserapport fra fellesdel	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk med forretningsfører, boligbyggelag, eier/styre om det finnes rapport fra tilstandsanalyse, vedlikeholdsplan eller utbedringsplaner, og hva som er utført av vedlikeholdstiltak.	
Rapportens egnethet skal vurderes av bygnings-sakkyndig.	
Etterspør årsberetning fordi den normalt gir en oversikt over utført vedlikehold og investeringsbehov for fellesdelen.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). God stand. Ingen tiltak påkrevet.	
TG 1: Noe slitasje. Begynnende vedlikeholdsbehov.	
TG 2:	
— Behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.	
— Det finnes ingen rapport for fellesdel.	
TG 3:	
— Umiddelbart behov for vedlikehold.	
— Utbedring av skader.	

A.4.26 Yttervegg

26.1 Yttervegg - Konstruksjon og kledning	
(Kan være hele fasaden dvs. bærende murverk, betong)	
Forskriftstekst:	Presisering:
<p>§ 2-11. Yttervegger</p> <p><i>I ytterveggenes konstruksjoner skal den bygningssakkyndige se etter deformasjoner, og fuktskader som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning. Den bygningssakkyndige skal undersøke vannbord over og under vindu, i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.</i></p> <p><i>På kledningen (trefasade) skal den bygningssakkyndige se etter skader, sprekker og råteskade. Det skal undersøkes om det er tilstrekkelig lufting eller andre konstruksjonsfeil. Den bygningssakkyndige skal dessuten utføre stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Videre skal det vurderes om materialvalg, spikring, vedlikeholdsnivå eller annet kan gi forkortet levetid.</i></p>	Presiseringen i rad 17.1 gjelder.
Tilleggsbestemmelser:	
Tilleggsbestemmelser i rad 17.1 gjelder.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Kriterier som i rad 17.1 gjelder.	
TG 1: Kriterier som i rad 17.1 gjelder.	
TG 2: Kriterier som i rad 17.1 gjelder.	
TG 3: Kriterier som i rad 17.1 gjelder.	
26.2 Vinduer og ytterdører	
Forskriftstekst:	Presisering:
<p>§ 2-12 Vinduer og ytterdører</p> <p><i>Den bygningssakkyndige skal se etter punkterte glass. Videre skal den bygningssakkyndige se på innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting. 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></p>	
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk funksjon (om de lar seg åpne og ikke går tregt), åpne og lukke-mekanismer.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Kriterier som i rad 17.2 gjelder.	
TG 1: Kriterier som i rad 17.2 gjelder.	
TG 2: Kriterier som i rad 17.2 gjelder.	
TG 3: Kriterier som i rad 17.2 gjelder.	

A.4.27 Balkonger, terrasser, veranda og lignende

27.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-18 Balkonger, verandaer og lignende	
<p>På utkragede eller understøttede konstruksjoner, slik som balkonger og verandaer, og på rekkverk, skal den bygningssakkyndige se er</p> <p>a. om konstruksjonen er forsvarlig festet</p> <p>b. om det er svekkelser i forankring eller understøtting</p> <p>c. om det er skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.</p> <p>Den bygningssakkyndige skal undeke</p> <p>a. om det er tilstrekkelig vannavrenning</p> <p>b. om tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør</p> <p>c. om tettesjiktet har skader.</p> <p>Hvis boligen har terrasse eller inntrukket balkongover innvendige rom, skal den bygningssakkyndige i tillegg undersøke om konstruksjonen har ventilering eller lufting.</p> <p>Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet</p>	Presiseringen i rad 19.1 gjelder.
Tilleggsbestemmelser: Tilleggsbestemmelser i rad 19.1 gjelder.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Kriterier som i rad 19.1 gjelder.	
TG 1: Kriterier som i rad 19.1 gjelder.	
TG 2: Kriterier som i rad 19.1 gjelder.	
TG 3: Kriterier som i rad 19.1 gjelder.	

A.4.28 Yttertak

28.1 Takkonstruksjon	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-9. Takkonstruksjon , takteking og skorstein over tak.	
<p>På takkonstruksjonen skal den bygningssakkyndige fra utsiden</p> <p>a. se etter svanker eller svai i mønet</p> <p>b. se etter fuktskjolder</p> <p>c. se etter råteskade og skadedyr</p> <p>d. se om det er tett rundt gjennomføringer</p> <p>e. se om det er ventilering eller lufting.</p> <p>Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings takkonstruksjon, takteking eller skorstein er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.</p>	Presiseringen i rad 18.1 gjelder.
Tilleggsbestemmelser:	
Tilleggsbestemmelser i rad 18.1 gjelder.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Kriterier som i rad 18.1 gjelder.	
TG 1: Kriterier som i rad 18.1 gjelder.	
TG 2: Kriterier som i rad 18.1 gjelder.	
TG 3: Kriterier som i rad 18.1 gjelder.	

28.2 Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	
Forskriftstekst:	Presisering:
§2-9 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak	
Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) skal undersøkes når den bygningssakkyndige finner det sikkerhetsmessig forsvarlig. Den bygningssakkyndige skal i så fall	Presiseringen i rad 18.2 gjelder.
<p>a. se etter sprekker, mose, pløser og andre symptomer på svekkelser</p> <p>b. se om taket har tilstrekkelig helning</p> <p>c. undersøke hvilke materialer som er brukt</p> <p>d. undersøke innfesting og overganger</p> <p>e. vurdere vedlikeholds nivået</p> <p>f. vurdere undertakets alder.</p> <p>På flate tak skal den bygningssakkyndige også</p> <p>a. registrere fall på flater</p> <p>b. undersøke renner og sluk</p> <p>c. se at det er overløp</p> <p>d. vurdere detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer</p>	
Tilleggsbestemmelser:	
Tilleggsbestemmelser i rad 18.2 gjelder.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Kriterier som i rad 18.2 gjelder.	
TG 1: Kriterier som i rad 18.2 gjelder.	
TG 2: Kriterier som i rad 18.2 gjelder.	
TG 3: Kriterier som i rad 18.2 gjelder.	

28.3 Renner, nedløp og beslag	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Tilleggsbestemmelser i rad 18.3 gjelder.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Kriterier som i rad 18.3 gjelder.	
TG 1: Kriterier som i rad 18.3 gjelder.	
TG 2: Kriterier som i rad 18.3 gjelder.	
TG 3: Kriterier som i rad 18.3 gjelder.	

28.4 Skorsteiner over tak	
Forskriftstekst:	Presisering:
§ 2-9 Takkonstruksjon, takteking og <i>skorstein over tak</i>	
<i>Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Den bygningssakkyndige skal se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.</i>	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Kriterier som i rad 18.5 gjelder.	
TG 1: Kriterier som i rad 18.5 gjelder.	
TG 2: Kriterier som i rad 18.5 gjelder.	
TG 3: Kriterier som i rad 18.5 gjelder.	

28.5 Helhetsvurdering yttertak	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Oppsummering og vurdering av ovenstående punkter 28.1 til 28.4.	
Det skal ikke gis en bedre TG for helhetsvurderingen enn den dårligste TG i de ovenstående radene.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Alle undersøkte punkter er ok. 0 til 5 år gammelt.	
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	
TG 2:	
— Det foreligger TG 2 i ovenstående rader.	
— Det er grunn til å overvåke tilstanden.	
— Tiltak må påregnes.	
TG 3:	
— Det foreligger TG 3 i ovenstående rader.	
— Det er behov for strakstiltak.	

A.4.29 Grunnmur, fundamenter

29.1 Byggegrunn	
Forskriftstekst:	
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet	
<p>Den bygningssakkyndige skal angi hva slags grunn boligen står på, dersom dette er kjent eller enkelt kan fastslås.</p> <p>Hvis fundamentene er synlige, skal den bygningssakkyndige se etter skader og skjevheter. Hvis fundamentene ikke er synlige, skal den bygningssakkyndige i stedet se etter riss, sprekker eller skader på grunnmuren.</p> <p>Den bygningssakkyndige skal se etter riss, sprekker og skader i grunnmuren. 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. Videre skal det undersøkes om avskallet puss har ført til at isolasjonen har blitt eksponert.</p> <p>Den bygningssakkyndige skal undersøke om drenering og sikring mot vann og fuktighet er tett eller skadet, eventuelt fra rom under terreng.</p> <p>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 nær tilknytning til den aktuelle boligen.</p>	Det skal ikke angis tilstandsgrad, men beskrives.

29.2 Fundamenter	
Forskriftstekst:	Presisering:
<p>§2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</p> <p>Den bygningssakkyndige skal angi hva slags grunn boligen står på, dersom dette er kjent eller enkelt kan fastslås.</p> <p>Hvis fundamentene er synlige, skal den bygningssakkyndige se etter skader og skjevheter. Hvis fundamentene ikke er synlige, skal den bygningssakkyndige i stedet se etter riss, sprekker eller skader på grunnmuren.</p> <p>Den bygningssakkyndige skal se etter riss, sprekker og skader i grunnmuren. 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. Videre skal det undersøkes om avskallet puss har ført til at isolasjonen har blitt eksponert.</p> <p>Den bygningssakkyndige skal undersøke om drenering og sikring mot vann og fuktighet er tett eller skadet, eventuelt fra rom under terreng.</p> <p>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 nær tilknytning til den aktuelle boligen.</p>	
<p>Tilleggsbestemmelser:</p> <p>Tilleggsbestemmelser i rad 21.2 gjelder.</p> <p>Ved flåtefundamenter: Sjekk mulige grunnvannsendringer/skjevheter.</p>	
<p>Kriterier for tilstandsgrad</p>	
<p>TG 0: Kriterier som i rad 21.2 gjelder.</p>	
<p>TG 1: Kriterier som i rad 21.2 gjelder.</p>	
<p>TG 2: Kriterier som i rad 21.2 gjelder.</p>	
<p>TG 3: Kriterier som i rad 21.2 gjelder.</p>	

29.3 Grunnmur/kjellervegger	
Forskriftstekst:	Presisering:
<p>§2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</p> <p>Den bygningssakkyndige skal angi hva slags grunn boligen står på, dersom dette er kjent eller enkelt kan fastslås.</p> <p>Hvis fundamentene er synlige, skal den bygningssakkyndige se etter skader og skjevheter. Hvis fundamentene ikke er synlige, skal den bygningssakkyndige i stedet se etter riss, sprekker eller skader på grunnmuren.</p> <p>Den bygningssakkyndige skal se etter riss, sprekker og skader i grunnmuren. 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. Videre skal det undersøkes om avskallet puss har ført til at isolasjonen har blitt eksponert.</p> <p>Den bygningssakkyndige skal undersøke om drenering og sikring mot vann og fuktighet er tett eller skadet, eventuelt fra rom under terreng.</p> <p>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 nær tilknytning til den aktuelle boligen.</p>	<p>Presiseringer i rad 21.3 gjelder.</p>
Tilleggsbestemmelser:	
Tilleggsbestemmelser i rad 21.3 gjelder.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Kriterier som i rad 21.3 gjelder.	
TG 1: Kriterier som i rad 21.3 gjelder.	
TG 2: Kriterier som i rad 21.3 gjelder.	
TG 3: Kriterier som i rad 21.3 gjelder.	

29.4 Drenering og fuktsikring	
Forskriftstekst:	Presisering:
<p>§2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet.</p> <p>Den bygningssakkyndige skal angi hva slags grunn boligen står på, dersom dette er kjent eller enkelt kan fastslås.</p> <p>Hvis fundamentene er synlige, skal den bygningssakkyndige se etter skader og skjevheter. Hvis fundamentene ikke er synlige, skal den bygningssakkyndige i stedet se etter riss, sprekker eller skader på grunnmuren.</p> <p>Den bygningssakkyndige skal se etter riss, sprekker og skader i grunnmuren. 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. Videre skal det undersøkes om avskallet puss har ført til at isolasjonen har blitt eksponert.</p> <p>Den bygningssakkyndige skal undersøke om drenering og sikring mot vann og fuktighet er tett eller skadet, eventuelt fra rom under terreng.</p> <p>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 nær tilknytning til den aktuelle boligen.</p>	<p>Presiseringer i rad 21.4 gjelder.</p>
Tilleggsbestemmelser:	
Tilleggsbestemmelser i rad 21.4 gjelder.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Kriterier som i rad 21.4 gjelder.	
TG 1: Kriterier som i rad 21.4 gjelder.	
TG 2: Kriterier som i rad 21.4 gjelder.	
TG 3: Kriterier som i rad 21.4 gjelder.	

A.4.30 Andre utvendige elementer

30.1 Forstøtningsmurer	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Tilleggsbestemmelse i rad 22.1 gjelder.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Kriterier som i rad 22.1 gjelder.	
TG 1: Kriterier som i rad 22.1 gjelder.	
TG 2: Kriterier som i rad 22.1 gjelder.	
TG 3: Kriterier som i rad 22.1 gjelder.	

30.2 Utvendige vann- og avløpsledninger (stikkledninger)	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk om det står noe i fellesrapporten for hele bygningen eller annen relevant dokumentasjon angående dette punktet. Dersom dette ikke er omhandlet i fellesrapporten, gis det TGIU.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Kriterier som i rad 22.3 gjelder.	
TG 1: Kriterier som i rad 22.3 gjelder.	
TG 2: Kriterier som i rad 22.3 gjelder.	
TG 3: Kriterier som i rad 22.3 gjelder.	

A.4.31 Innvendige trapperom, rømningsstrapp eller baktrapp

31.1 Innvendige trapperom, rømningsstrapp eller baktrapp	
Forskriftstekst:	Presisering:
<i>§ 2-21 Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet</i>	
<i>Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.</i>	Presiseringer i rad 10.1 gjelder.
Tilleggsbestemmelser:	
Tilleggsbestemmelser i rad 10.1 gjelder.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Kriterier som i rad 10.1 gjelder.	
TG 1: Kriterier som i rad 10.1 gjelder.	
TG 2: Kriterier som i rad 10.1 gjelder.	
TG 3: Kriterier som i rad 10.1 gjelder.	

A.4.32 Fellesdel for sanitær- og varmeanlegg

32.1 Fellesdel for sanitær- og varmeanlegg	
Forskriftstekst: (Dekkes det av forskriften)	Omfatter ledninger på innsiden av bygnings-kroppen, eksempelvis stigeledninger mellom hver boenhet og bunnledninger
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk om det står noe i fellesrapporten angående dette punktet. Angi i så fall tilstandsgrad i henhold til 13.1, 13.2, 13.3, 13.4.1 og 13.4.2.	
Dersom dette ikke er omhandlet i fellesrapporten, gis det TGIU.	
Kriterier for tilstandsgrad	
TG 0: Kriterier som i rad 13.1, 13.2, 13.3, 13.4.1 og 13.4.2 gjelder.	
TG 1: Kriterier som i rad 13.1, 13.2, 13.3, 13.4.1 og 13.4.2 gjelder.	
TG 2: Kriterier som i rad 13.1, 13.2, 13.3, 13.4.1 og 13.4.2 gjelder.	
TG 3: Kriterier som i rad 13.1, 13.2, 13.3, 13.4.1 og 13.4.2 gjelder.	

A.4.33 Innvendig parkeringsplass som tilhører boenheten

Tabell A.101

33.1 Innvendig parkeringsplass som tilhører boenheten	
Forskriftstekst: (Dekkes ikke av forskriften)	
Tilleggsbestemmelser:	
Sjekk funksjonalitet for inn- og utkjøring og for inn- og utstigning av bilen.	
Kriterier for tilstandsgrad	
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 og valg av tilstandsgrad

B.1 Krav til omfang og undersøkelser

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget er bygd opp i 3 deler og angitt i Tabell B.1:

- Sjekkpunkter etter forskriften [\[1\]](#)
- Presiseringer og tilleggsbestemmelser
- Kriterier for tilstandsgrad

For spørsmål til eier, rapport og fastsetting av tilstandsgrad for de enkelte undersøkelsespunktene, se tabell B.1.

For vurdering av overordnet tilstandsgrad for det elektriske anlegget som helhet, se tabell B.2.

DRAFT

Tabell B.1 — Rapport fra forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Forskriftstekst [1]	Sjekkpunkt/ spørsmål	Presisering og tilleggsbestemmelser	Kriterier for tilstandsgrad
<p>Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.</p>	<p>1) Er det elektriske anlegget montert etter 1999-01-01 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt?</p> <p>2) Foreligger det dokumentasjon/ samsvarserklæringer for dette?</p>	<p>Presisering:</p> <p>Dette punktet skal alltid besvares. Hvis ja, kontroller dokumentasjon/ samsvarserklæring. Med 1999 menes 1999-01-01 (jfr. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg [19]).</p> <p>Tilleggsbestemmelser:</p> <p>Alle arbeider på det elektriske anlegget som er utført etter 1999-01-01 og som avdekkes via samtaler med eier, eller som er angitt i egenerklæringskjema, skal kontrolleres mot samsvarserklæringer.</p>	<p>Ved manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring gis det TG 2.</p>
<p>For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet.</p>	<p>3) Når gjennomførte det lokale el-tilsynet sist?</p> <p>4) Hva var resultatet av tilsynet fra DLE?</p> <p>Tilleggsbestemmelser:</p> <p>5) Er tilsynet/saken godkjent og avsluttet av tilsynet?</p>	<p>Presisering:</p> <p>Til 3): Dette punktet skal alltid besvares. Angi årstall. Forholdet gjelder arbeider bestilt av eier, ikke myndighetskontroll. Forholdet skal dokumenteres med faktura eller annen dokumentasjon. Hvis vedlikehold ikke har vært gjennomført siden anlegget var nytt, skrives: «Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon».</p> <p>Til 4): Oppgi om det ble påpekt avvik fra regelverket.</p> <p>Til 5): Ved ja: Etterspør dokumentasjon. Om det ikke foreligger, anmerkes dette.</p>	<p>Ved manglende dokumentasjon gis det TG 2.</p>
<p>Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige skal i tilfelle spørre eieren</p>	<p>6) Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?</p> <p>7) Forekommer det at sikringene løses ut?</p> <p>8) Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?</p> <p>9) Finnes det kursfortegnelse? Er antallet</p>	<p>Presisering:</p> <p>Til 6): Angi årstall. Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.</p> <p>Til 7): Kartlegg når dette skjer.</p> <p>Til 8): Se etter termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller</p>	<p>7) Utløsning av sikring er et tegn på et elektrisk anlegg som ikke er egnet for dagens bruk, og det må normalt oppgraderes. Utløsning av sikring er tegn på overbelastning eller kortslutning og bør gis TG 2.</p> <p>9) Nei gir TG 2.</p>

Tabell B.1 — Rapport fra forenklet vurdering av elektrisk anlegg (fortsetter)

Forskriftstekst [1]	Sjekkpunkt/ spørsmål	Presisering og tilleggsbestemmelser	Kriterier for tilstandsgrad
	sikringer er i samsvar med denne?	<p>lignende i boligens elektriske anlegg.</p> <p>Tilleggsbestemmelser:</p> <p>Til 6): Dersom det elektriske anlegget er totalt rehabilitert, skal forholdet kunne dokumenteres. Spesifiser nærmere dersom deler av anlegget er fra et annet år.</p> <p>Til 7): Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.</p>	
<p>Når eieren har besvart spørsmålene i andre ledd andre punktum, skal den bygningssakkyndige se etter</p>	<p>10) Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?</p> <p>11) Er det tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller at kabler ikke er tilstrekkelig festet?</p> <p>12) Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Er det uisolerte ledninger/ koblinger som man kan komme i berøring med? Sjekk så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.</p>	<p>Presisering:</p> <p>Til 10): Om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd, så vil dette indikere varmgang i kontakten, og at dette bør undersøkes nærmere. Normalt betyr dette at plugg og kontakt må skiftes.</p> <p>Til 11): Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (ventilasjonskanaler/ innfelte down-lights, høyttalere osv.) inngår i tabell A.1, radene 1.7, 2.5, 3.5, 4.4, 5.5 og 6.6.</p> <p>Trengs det noe mer veiledning til punktet?</p> <p>Til 12): Alle hull/ innføringer skal ha nippelinnføringer eller være tettet med masse beregnet for formålet.</p>	<p>Til 10): Ja gir TG 2 eller TG 3.</p> <p>Til 12): Kommentar: Ja gir TG 2 eller TG 3</p>
(Dekkes ikke av forskrift)	<p>Tilleggsbestemmelser:</p> <p>13) Er alle elektriske arbeider / elektriske anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?</p>	<p>Presisering:</p> <p>Ved mistanke om at arbeid er utført av ikke-faglærte, eller at eier ikke kan opplyse om hvilken installatør som har utført installasjonene, så skal dette bemerkes i rapporten.</p> <p>MERKNAD 1 DSB har register over samtlige registrerte</p>	Nei gir TG 3.

Tabell B.1 — Rapport fra forenklet vurdering av elektrisk anlegg (fortsetter)

Forskriftstekst [1]	Sjekkpunkt/ spørsmål	Presisering og tilleggsbestemmelser	Kriterier for tilstandsgrad
		(godkjente) elektroinstallatører.	
(Dekkes ikke av forskrift)	Tilleggsbestemmelser: 14) Er det i sikringsskapet fortsatt skrusikringer?		Hvis ja, gis TG 2
(Dekkes ikke av forskrift)	Tilleggsbestemmelser: 15) Er det en hovedbryter i sikringsskapet?		Hvis nei, gis TG 2

B.2 Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering

Det skal gjøres en vurdering av sjekkpunktene i tabell B.1, og det skal gis en samlet tilstandsgrad for det elektriske anlegget ut fra kriterier angitt i tabell B.2. Den dårligste tilstandsgraden bestemmer den samlede tilstandsgraden for anlegget. Tilstandsgrad skal begrunnes med avvikene i kontrollpunktene i tabell B.1.

I Tabell B.2 skal alle kriterier for TG 0 og TG 1 være oppfylt, mens for TG 2 til TG 3 holder det at ett av kriteriene er oppfylt for valg av tilstandsgrad.

Tabell B.2

Tilstandsgrad	Beskrivelse	Merknad
TG 0	Anlegget er nyere enn 1999-01-01, og det foreligger erklæring om samsvar av alle utførte arbeider. Det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon (erklæring om samsvar). Nye installasjoner (0 til 5 år gamle). Ingen avvik eller skader.	Følgende dokumentasjon skal da foreligge: - erklæring om samsvar med underliggende dokumentasjon for det elektriske anlegget.
TG 1	Anlegget er eldre enn 1999-01-01, Det foreligger dokumentasjon på anlegget eller utførte arbeider. Det foreligger ikke pålegg om utbedring. Innfelt eller gjennomgående utstyr: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Følgende dokumentasjon skal da foreligge: - dokumentasjon på utførte arbeider før 1999-01-01; - erklæring om samsvar med underliggende dokumentasjon for det elektriske anlegget.
TG 2	Det er registrert avvik Lovpålagt dokumentasjon på anlegget eller utførte arbeider foreligger ikke.	Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person på deler av eller hele elanlegget i henhold til elektrolovgivningen (Lov om tilsyn av elektriske anlegg) [20].
TG 3	Det er registrert alvorlige avvik, og det er fare for liv og helse.	Det er behov for strakstiltak. Det skal anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person på hele elanlegget i henhold til elektrolovgivningen (Lov om tilsyn av elektriske anlegg) [20].

Tillegg C
(informativt)

Oversikt over standardens tilleggsbestemmelser utover forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

På disse punktene inneholder standarden tilleggsbestemmelser som går utover forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) [\[1\]](#):

- Kompetansekrav til den bygningssakkyndige, se 4.1
- Uavhengighet se 4.2
- Egenerklæringsskjema, se punkt 5
- Dokumentasjon, se 8.2
- Beskrivelse og valg av tilstandsgrader, se tabell 2.
- Sjekkpunkter for hva som skal undersøkes for de bygningsdelene som inngår i forskriften [\[1\]](#), se punkter for tilleggsbestemmelser i tillegg A og B;
- Tilstandsvurdering og beskrivelse av bygningsdeler som ikke dekkes av forskriften [\[1\]](#):
 - Dokumentasjon for våtrom (tillegg A, rad 1.9)
 - Overflater – vegger og himling på kjøkken (tillegg A, rad 2.1)
 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (tillegg A, rad 2.4)
 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner for eksempel belysning, ventilasjonskanaler, høyttalere osv. mot kald sone (tillegg A, rad 2.5, 3.5, 4.5 xxx)
 - Innredning på kjøkken (tillegg A, rad 2.6)
 - Overflater – vegger og himling (tillegg A, rad 3.1), overflater gulv (tillegg A, rad 3.2) og sanitærutstyr (tillegg A, rad 3.4) for toalettrom
 - Overflater – vegger og himling (tillegg A, rad 4.1), overflater gulv (tillegg A, rad 4.2) for andre rom
 - Overflater – vegger og himling (tillegg A, rad 6.1), overflater gulv (tillegg A, rad 6.2) for loftet
 - Vurdering av statikk for innredet loft (tillegg A, rad 6.4)
 - Plassbygge spesialrom (tillegg A, rad 8) i sin helhet (overflater, konstruksjonsoppbygging, tekniske installasjoner)
 - Rom med innvendig svømmebasseng eller badeandretning (tillegg A, rad 8.5)
 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (tillegg A, rad 9.1)
 - Skjevheter, nedbøyning og stivhet av etasjeskiller og gulv på grunn (tillegg A, rad 11.1)
 - Endringer på bærevegger og bæresøyler (tillegg A, rad 11.2)
 - Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe) (tillegg A, rad 13.5)
 - Radon (tillegg A, rad 14) – inngår indirekte i §2-21 HMS

- Utstyr og installasjoner på tak (tillegg A, rad 18.3)
- Platting, heller, støpte dekker (på terreng eller eventuelt på spikerslag) som ligger inntil boligen (tillegg A, rad 20.2)
- Forstøtningsmurer for bolig (tillegg A, rad 22.1) og fellesdel (tillegg A rad 30.1)
- Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner (tillegg A, rad 22.3)
- Andre utvendig frittstående installasjoner med vann og avløp (Svømmebasseng, Jacuzzi / badestamp, utvendige fontener, dusjanlegg, kjøkken, osv.) (tillegg A, rad 22.4)
- Septiktank/minirensesanlegg/pumpestasjon (tillegg A, rad 22.5)
- Frittstående byggverk (for eksempel garasje, bod, naust) på egen eiendom og bruksrettigheter på annenmanns eiendom (tillegg A, rad 22.7)
- Frittstående byggverk med rom som blir benyttet for varig opphold og våtrom på egen eiendom og bruksrettigheter på annenmanns eiendom (tillegg A, rad 22.8)
- Skredfare (tillegg A, rad 23.1)
- Flomfare (tillegg A, rad 23.2) – inngår indirekte i §2-21 HMS
- Tilstandsanalyserapport fra fellesdel (tillegg A, rad 25.1)
- Renner, nedløp og beslag for fellesdel (tillegg A, rad 28.3)
- Helhetsvurdering yttertak (tillegg A, rad 28.5)
- Utvendige vann- og avløpsledninger (stikkledninger) for fellesdel
- Fellesdel for sanitær- og varmeanlegg (tillegg A, rad 32.1)
- Det skal settes tilstandsgrad på elektrisk anlegg, se tillegg B.
- Også for bygningsdeler og undersøkelsespunkter som gis tilstandsgrad TG 2, skal det gjøres en vurdering av tiltak og foreslås tiltak ut fra sannsynlig årsak, se punkt 10.

Tillegg D (normativt)

Vurdering av tettesjikt på våtrom, takmembraner, undertaktekking, vann- og avløpsledninger, drenering, oljetanker og utvalgte bygningsdeler ut fra alder og økt risiko

D.1 Omfang

Dette tillegget angir hvordan alder og risiko skal vurderes som grunnlag for angivelse av tilstandsgrad TG 2 eller TG 3 for

- vanntette sjikt (membraner) på våtrom. Både skjulte og synlige membraner,
- takmembraner,
- undertaktekking,
- vann- og avløpsledninger, og
- drenering
- oljetanker
- andre bygningsdeler.

Tillegget beskriver ulike produkttyper og materialer og angir anbefalinger når bygningsdelen nærmer seg slutten av erfaringsbasert normal funksjonstid og det bør gis anbefalinger om tiltak.

En bygningsdels funksjon følger i utgangspunktet av

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

D.2 Tettesjikt (membraner) på våtrom

I tabell D.1 beskrives membrantyper og erfaringsbasert normal funksjonstid som det tas utgangspunkt i for vurdering om membranen er gammel eller har forhøyet risiko på grunn av alder. Estimaten i tabellen er informative, og er ment å være veiledende i forhold til anbefalinger om tiltak, og kan ikke benyttes som konklusjoner vedrørende teknisk levetid.

Erfaringsbasert normal funksjonstid (ENF) benyttes som en indikator for det antall år det antas at en faglig god utført membran forventes å opprettholde funksjonen vanntetthet. 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.

Erfaringsbasert normal funksjonstid har til hensikt å bidra til mest mulig like vurderinger av bygningssakkyndige, samt gi potensielle kjøpere og eier overordnet informasjon relatert til mulige tiltak. Reell teknisk levetid på membran i det enkelte objektet vil kunne avvike fra oversikten med både kortere og lengre funksjonstid, avhengig av type produkt og faktisk utførelse.

Usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen nærmer seg en alder eller har nådd en alder der det erfaringsmessig er noe forhøyet risiko, og eiere bør begynne å planlegge for tiltak, se tabell D.1.

Tabell D.1 gir føringer for fastsetting av tilstandsgrader for skjulte og synlige membraner og kan benyttes dersom det ikke er konstatert andre symptomer på skader eller svikt ved gjennomført nivå 1 registreringer.

Når membran kvalifiserer for TG 2 i henhold til tabell D.1, skal det angis tiltak som for eksempel nærmere undersøkelser på nivå 2 eller 3. Ved TG 3 i henhold til tabell D.1 skal det angis tekniske tiltak.

Nivå 2 registreringer for kartlegging av type membran kan være:

- 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.

Nivå 3 registreringer kan være:

- Destruktive inngrep;
- Nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, eller utvidet hulltaking;
- Demontering av terskel, feielist ved dør, dørgerikter osv.;
- Demontering av sanitærkomponenter som for eksempel. dusjarmatur, dekk-kopper osv.;
- Demontering av overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder;
- Gjennomføring av vanntest med tilhørende fuktregistreringer.

Tabell D.1 — Membrantyper, erfaringsbasert normal funksjonstid og kriterier for tilstandsgrad TG 2 og TG 3

Membran-typer - skjulte membraner (skjult bygningsdel)	Overflate-kledning	Erfaringsbasert normal funksjonstid (ENF)	Usikker fremtidig funksjon = ENF minus antatt alder på membran
Påstrykningsmembran/ smøremembran (Handelsvare siden medio 1980)	Nei	30 år	<7 år =TG 2
Foliemembran (Handelsvare siden ca. 2015)	Nei	35 år	<7 år =TG 2
Løstliggende banemembran under påstøp på gulv (Handelsvare siden ca. 1990)	Nei	40 år	<7 år =TG 2
Limt banemembran under flis (Handelsvare siden ca. 2015)	Nei	40 år	<7 år =TG 2
Ekstruderte polystyrenplater med påstrykningsmembran på skjøter (Handelsvare siden ca. 2010)	Nei	50 år for platene og funksjonstid på membranen i skjøter og innfestingspunkter over 30 år	<7 år =TG 2 TG settes i forhold til påstrykningsmembran.
Prefabrikkerte våtrom med stål uten vanntettsjikt mellom overflatekledning og stålplatene (Handelsvare siden ca. 1990)	Nei	20 år	< 5 år =TG 2
Baderomspanel (Handelsvare siden ca. 1980)	Ja	20 år	< 5 år = anbefaler årlig visuell kontroll =TG 2
Våtromstapet (Handelsvare siden ca. 1960)	Ja	15 år	< 5 år = anbefaler årlig visuell kontroll =TG 2
Vinylbelegg for våtrom (Handelsvare siden ca. 1960)	Ja	40 år	< 7 år = anbefaler årlig visuell kontroll =TG 2
Malingsystem som har produktokumentasjon som membran. Malingsystemer har krav om løpende vedlikehold (Handelsvare siden ca. 2015)	Ja	10 år og som vedlikeholdes hver 10 års periode	TG 2 = ENF < 5 år og/eller det ikke foreligger dokumentasjon på utført vedlikehold

Tabell D.1 — Membrantyper, erfaringsbasert normal funksjonstid og kriterier for tilstandsgrad TG 2 og TG 3 (fortsetter)

Membran-typer - skjulte membraner (skjult bygningsdel)	Overflate-kledning	Erfaringsbasert normal funksjonstid (ENF)	Usikker fremtidig funksjon = ENF minus antatt alder på membran
Eldre våtromsløsninger for gulv og vegg – f.eks. SK2000, tjærepapp, malt betong/tegl, stålglattet betong (gulv) – generelt alle produkter/løsninger før ca. 1980	Ja/nei	ENF er utløpt for «vanntette sjikt» lagt før 1980	TG 3

D.3 Takmembraner

I tabell D.2 beskrives membrantyper og erfaringsbasert normal funksjonstid som det tas utgangspunkt i for vurdering om membranen er gammel eller har forhøyet risiko på grunn av alder.

Viktig at estimert funksjonstid avspeiler variasjon i levetid, avhengig av miljø/påkjenninger, og verdien av teknisk kvalitet (utførelse).

Det må tas en vurdering vedr. definisjon på påkjenninger og teknisk kvalitet. Dette kan f.eks. være

Teknisk kvalitet

a) **Lav**

Utførelse avviker fra montering, og eller preaksepterte løsninger. Produktet har ikke teknisk godkjenning eller dokumentert egnethet for bruk i norsk klima.

b) **God**

Et lags løsninger utført iht. til monteringsanvisning, preakseptert løsning, eller lokal byggeskikk. Løpende vedlikehold er tydelig gjennomført. produktet har teknisk godkjenning eller på annen måte dokumentert egnethet for bruk i norsk klima.

c) **Meget god**

Robust løsning to-lags tekking. Utført iht. monteringsanvisning, og produktet har teknisk godkjenning eller på annen måte dokumentert egnethet for bruk i norsk klima.

Påkjenninger

- **Små:** Løpende periodisk vedlikehold ivaretatt, Service og vedlikeholdsavtale etablert. Ingen oppdemming av vann. Normalt kystklima.
- **Middels:** Løpende periodisk vedlikehold ivaretatt, noe oppdemming av vann, Innlandsklima med store temperaturvariasjoner.
- **Store:** Manglende periodisk vedlikehold. Oppdemming av vann flere plasser. Ingen service og vedlikeholdsavtale. Taket er utsatt for produksjon av kjemisk aggressive stoffer og, eller røykgasser. F.eks industriområde.

MERKNAD 1 For mer informasjon og veiledning, se rapport om levetider European Waterproofing Association http://data.ewa-europe.com/Publications_Download_Results/EWA_Review-of-Durability-of-Bitumen-Waterproofing.pdf

MERKNAD 2 Ved bruk av metodikk for beskrivelse av variasjon i levetid som beskrevet i Byggforskserien Byggdetaljer 700.320 [21] avspeiler denne i høyere grad hvordan faktorer som miljø, påkjenninger, og verdien av teknisk kvalitet påvirker estimert funksjonstid.

Tabell D.2 — Erfaringsbasert normal funksjonstid for takmembraner og kriterier for tilstandsgrad TG 2

Teknisk kvalitet på takmembranen	Erfaringsbasert normal funksjonstid (ENF) ved små påkjenninger	Erfaringsbasert normal funksjonstid (ENF) ved middels påkjenninger	Erfaringsbasert normal funksjonstid (ENF) ved store påkjenninger	Usikker fremtidig funksjon = ENF minus antatt alder på membran
Lav	Middels: 25 år	Kort: 15 år	Kort: 15 år	<7 år =TG 2
God	Lang: 35 år	Lang: 35 år	Middels: 25 år	<7 år =TG 2
Meget god	Lang: 35 år	Lang: 35 år	Middels: 25 år	< 7 år =TG 2

D.4 Undertaktekkinger

I tabell D.3 beskrives undertaktekkinger og erfaringsbasert normal funksjonstid som det tas utgangspunkt i for vurdering om den er gammel eller har forhøyet risiko på grunn av alder.

Tabell D.3 — Erfaringsbasert normal funksjonstid for undertaktekking og kriterier for tilstandsgrad TG 2

Type undertaktekking (skjult bygningsdel)	Erfaringsbasert normal funksjonstid (ENF)	Usikker fremtidig funksjon = ENT minus antatt alder på undertaktekking
Banemembran	35 år	<7 år =TG 2
Oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.)	25 år	<7 år =TG 2
Diffusjonsåpent undertak	25 år	< 7 år =TG 2
Brettex diffusjonsåpen	25 år	< 7 år =TG 2

D.5 Vann- og avløpsledninger

I tabell D.4 beskrives vann- og avløpsledninger og erfaringsbasert normal funksjonstid som det tas utgangspunkt i for vurdering om de er gamle eller har forhøyet risiko på grunn av alder.

Tabell D.4 — Erfaringsbasert normal funksjonstid for vann- og avløpsledninger og kriterier for tilstandsgrad TG 2

Type rør og materiale (skjult bygningsdel)	Erfaringsbasert normal funksjonstid (ENF)	Usikker fremtidig funksjon = ENF minus antatt alder på vann- og avløpsledningen
Vannrør	60 år	<7 år =TG 2
Plastrør (rør i rør)		
Glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse)	25 år	<7 år =TG 2
Kobberrør med loddede skjøte	50 år	< 7 år =TG 2
Kobberrør med klemte skjøte	50 år	< 7 år =TG 2
Kobberrør med annen type skjøte	50 år	< 7 år =TG 2
Rustfrie rør	Uendelig	< 7 år =TG 2
Galv. Stålrør	50 år	< 7 år =TG 2
Avløpsrør	50 år	< 7 år =TG 2
PVC plastrør (1970-tallet/etter1970-tall)	40/70 år	< 7 år =TG 2
Støpejernsrør	50 år	< 7 år =TG 2
Sementrør	50 år	< 7 år =TG 2
Teglsteinsrør	50 år	< 7 år =TG 2

D.6 Drenering

Vurdering av tilstandsgrad for drenering avhenger av mange forhold:

- Materiale (rør og drenerende masser)
- Grunnforhold
- Avrenningsforhold
- Klimaendringer

I tabell D.5 beskrives drenering og erfaringsbasert normal funksjonstid som det tas utgangspunkt i for vurdering om de er gamle eller har ørhøyet risiko på grunn av alder.

Tabell D.5 — Erfaringsbasert normal funksjonstid for drenering og kriterier for tilstandsgrad TG 2

Type dreneringsløsning og materiale (skjult bygningsdel)	Erfaringsbasert normal funksjonstid (ENF)	Usikker fremtidig funksjon = ENF minus antatt alder på dreneringen
Plastrør (perforerte rør knuste steinmaterialer i hht byggedetaljblad)	60 år	<7 år =TG 2
Plastrør omfylling med grusmasser uten anbefalt omfyllingsmateriale	60 år	<7 år =TG 2
Sementrør	50 år	< 7 år =TG 2
Teglsteinsrør	40 år	< 7 år =TG 2

D.7 Oljetanker

I tabell D.6 beskrives drenering og erfaringsbasert normal funksjonstid som det tas utgangspunkt i for vurdering om de er gamle eller har ørhøyet risiko på grunn av alder.

Tabell D.6 — Erfaringsbasert normal funksjonstid for oljetanker og kriterier for tilstandsgrad TG 2

Type oljetank og materiale	Erfaringsbasert normal funksjonstid (ENF)	Usikker fremtidig funksjon = ENF minus antatt alder på oljetanken
Ståltank	50 år	<7 år =TG 2
Glassfibertank	70 år	<7 år =TG 2
Betong	50 år	<7 år =TG 2

D.8 Erfaringsbasert normal funksjonstid for andre bygningsdeler

Dette kan brukes som utgangspunkt for vurdering av usikker fremtidig funksjon:

- varmtvannsbereder (tillegg A, rad 13.3): 20 år
- varmesentral (tillegg A, rad 13.4): ? (avklares)
- vannbåren varme (tillegg A, rad 13.4): Vurderes som vannrør, se tabell D.4.
- varmepumper (tillegg A, rad 13.5): 15 år på luft-luft
- vinduer og dører (tillegg A, rad 17.2): Antall punkterte vinduer vurderes

DRAFT

Tillegg E (informativt)

Tilleggsanalyser som fastsetting av teknisk verdi, energieffektivitet og energifleksibilitet, klimarobusthet og vurdering av plusspoeng

E.1 Omfang

Dette tillegget angir bestemmelser til vurdering og kriterier dersom tilstandsanalysen omfatter en eller flere av følgende tilleggsanalyser nevnt i 6.3:

- fastsette teknisk verdi;
- vurdere boligens energieffektivitet og energifleksibilitet,
- vurdere boligens motstandsdyktighet mot klimapåkjenninger, og
- vurdere boligens plusspoeng (materialer, detaljer og løsninger).

I E.2 er det fastsatt krav til hvordan teknisk verdi skal fastsettes.

I E.3, E.4 og E.5 er det gitt eksempler på vurderingskriterier og indikatorer som underlag for inndeling i klasser for de andre tilleggsanalysene.

E.2 Fastsette teknisk verdi

Dersom det er valgt at tilstandsanalysen skal omfatte beregning av teknisk verdi av boligen, skal dette gjøres som vist i tabell E.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 6.3.

Tabell E.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 undersøkelsestidspunktet.
–	(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 tilstandsanalysen, 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 (straktiltak).
=	Teknisk verdi for boligen	

E.3 Boligens energieffektivitet og energifleksibilitet

For vurdering av energieffektivitet og energifleksibilitet for boligen skal følgende sjekkes og oppgis:

Energieffektivitet

- Ta utgangspunkt i boligens energiattest og beskriv kort hvordan boligens energistandard er, og få frem om det er utført energiltak som har påvirket energikarakteren positivt.

Eksempel på beskrivelse:

«Boligens energiattest viser at boligen oppnår energikarakter C. Dette er bedre enn forventet for en bolig som er bygd i 1963, og den gode energikarakteren skyldes at det har vært utført etterisolering av yttervegger, skiftet vinduer og at det er installert luft-vann varmepumpe.»

- Oppgi siste års forbruk av energi i kWh og kWh/m². Her oppgis summen av alle energikilder, f.eks strøm, fjernvarme, pellets osv.

Energifleksibilitet.

Lag en kort beskrivelse av oppvarmingsanleggets energifleksibilitet, ved å vurdere følgende:

- 1) Hvilke energikilder for oppvarming er installert i boligen?
- 2) Har boligen et vannbårent varmeanlegg (gulvvarme eller radiatorer) som kan benytte ulike energikilder, som varmepumper (luft/vann, væske/vann), solfangere, biobrensel, elektrisitet eller fjernvarme?
- 3) Har boligen pipeløp og ildsted som muliggjør oppvarming med ved, trebriketter, pellets o.l?

E.4 Vurdering av boligens klimarobusthet

Dersom det er valgt at tilstandsanalysen skal omfatte vurdering av motstandsdyktighet mot dagens og framtidens klimapåkjenninger, utførelsesdetaljer og boligens plassering, kan dette vurderes i henhold til NS-EN 17680 [22].

For vurdering av boligens klimarobusthet (motstandsdyktighet mot klimapåkjenninger) skal indikatorene a) til g) benyttes. Indikator a) til f) er hentet fra NS-EN 17680 [22].

- a) Hvor sårbar boligen er for ekstremvær som vindlast, snølast, ekstremregn med mer.
- b) Materialer og detaljer i bygningens tak og fasader
 - For tak, renner og nedløp, se tillegg A rad 18
 - For vegger, se tillegg A rad 17.1
 - For vinduer og detaljer, se tillegg A rad 17.2
- c) Plassering av boligen i forhold til økt havnivå
- d) Plassering av boligen i forhold til flom
 - Flomfare, se tillegg A rad 24.2
 - Drenering, se tillegg A rad 22.4 for drenering
 - Grunnforhold, se tillegg A rad 22.1 byggegrunn

- Terrengforhold, se tillegg A rad 23.2 for terrengforhold
- e) Plassering av boligen i forhold til jordskred, se tillegg A rad 24.1
- f) Plassering av boligen i forhold til snøskred, se tillegg A rad 24.1.
- g) Plassering av boligen i forhold til klimasoner og nullpasseringer (fryse/tine)

Opplysninger fra tilstandsanalysen sammenstilles som grunnlag for inndeling i fire robusthetsklasser (RK) eller risikograder (RG). Robusthetsklasse beskriver boligens motstandsdyktighet mot påkjenninger. Risikograd beskriver hva boligen kan bli utsatt for og risiko for utfordringer.

Eksempel på robusthetsklasse (RK) og risikograd (RG) for flomfare (indikator 4) er vist i tabell E.2 og E.3.

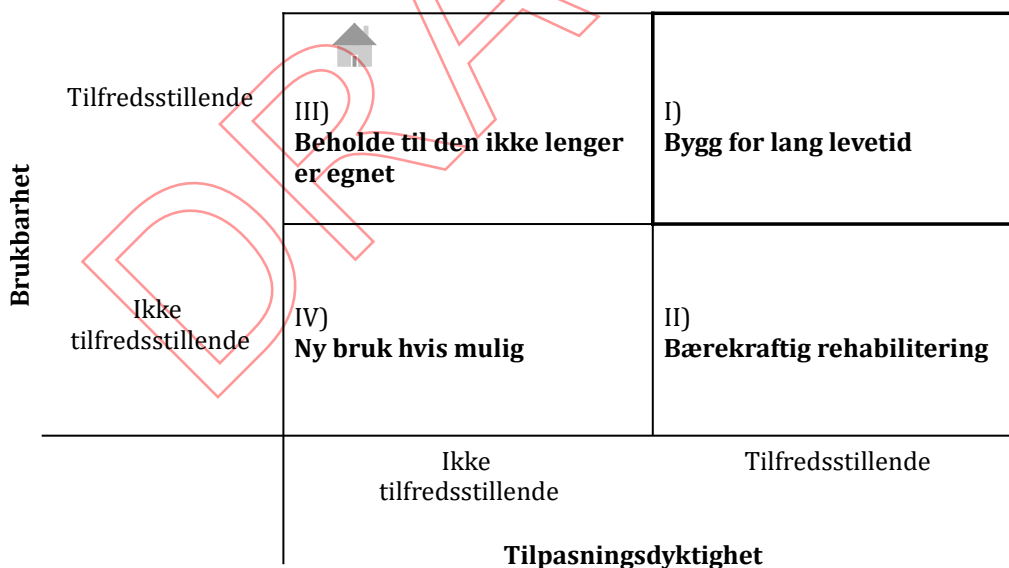
Tabell E.2 — Eksempel på boligens robusthetsklasse

Indikator, forhold, bygningsdel	Robusthetsklasse	Robusthetsklasse	Robusthetsklasse	Robusthetsklasse
	RK Klasse 0	RK Klasse 1	RK Klasse 2	RK Klasse 3
Hvor sårbar boligen er for vindlast, snølast, ekstremregn mm				
Materialer og detaljer i bygningens tak og fasader				
Plassering i forhold til økt havnivå				
Plassering i forhold til flom				
Plassering i forhold til jordskred				
Plassering i forhold til snøskred				

Tabell E.3 — Eksempel på boligens risikograd

Indikator, forhold, bygningsdel	Risikograd	Risikograd	Risikograd	Risikograd
	RG Klasse 0	RG Klasse 1	RG Klasse 2	RG Klasse 3
Hvor sårbar boligen er for vindlast, snølast, ekstremregn mm				
Materialer og detaljer i bygningens tak og fasader				
Plassering i forhold til økt havnivå				
Plassering i forhold til flom				
Plassering i forhold til jordskred				
Plassering i forhold til snøskred				

Alternativt inndeling av klimarobusthet i fire er vist i figur E.1 og hentet fra NS-EN 17680 [22]:



Figur E.1 — Klimarobusthet basert på tilpasningsdyktighet og brukbarhet

E.5 Vurdering av plusspoeng

Dersom det er valgt at tilstandsanalysen skal omfatte vurdering av boligens kvaliteter (plusspoeng), skal det beskrives 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 vurdering av plusspoeng:

- Bruk av gode materialer
- Gode detaljer

- c) Tilgjengelighet til bygningsdeler
- d) Utskiftbarhet for bygningsdeler og tekniske installasjoner
- e) Valg av materialer og løsninger for lang levetid og lang vedlikeholdsfrekvens
- f) Gode og framtidsrettede valg som er gjort for boligen
- g) Tiltak for redusert varmetap: Etterisolering, nye vinduer

DRAFT

Tillegg F
(informativt)

Eksempel på rapport fra tilstandsanalysen

Oppdragsbeskrivelse					
Analyse-tidspunkt					
Oppdragsgiver					
Utførende firma					
Ansvarlig for tilstands-analysen					
Kompetanse					
Andre involverte parter					
Beskrivelse av tilstandsgradene og sentrale begreper					
(Se NS 3600, punkt 3 og tabell 2.)					
Omfang av analysen Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en full branngjennomgang.					
(Se NS 3600, punkt 6.)					
Formål og bakgrunn for analysen					
Oppsummering					
Overordnet faglig vurdering					
Bygningsdeler med TG 3					
Hvor/hva			Henvisning til punkt i rapporten	Merknad	
Stipulerte kostnader for tiltak (SUM)					
OBS! Anslag ut fra faglig skjønn					
Bygningsdeler med TG 2					
Hvor/hva			Henvisning til punkt i rapporten	Merknad	
Bygningsdeler med TGIU					
Hvor/hva		Særlig fuktutsatt konstruksjon? (Ja eller Nei.)	Henvisning til punkt i rapporten	Merknad	
Informasjon om konsekvenser hvis rapporten ikke oppfyller kravene i forskriften om tryggere bolighandel ved at eier ikke har tillatt hulltaking og at eier får et utvidet ansvar					
Oversikt over hvor det er anbefalt ytterligere undersøkelsesnivå 2 eller 3 i henhold til NS 3424:2012 på grunn av risiko og konsekvenser:					

(fortsetter)

Er det dokumentert at alle rom er godkjent og byggemeldt?					
Ja Nei					
Ved «Nei» skal det anbefales ytterligere undersøkelser.					
Er det avvik i forhold til dagens forskrift når det gjelder rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? (Det presiseres at dette ikke er uttømmende i forhold til forskriftskrav)					
Ja Kommentar:.....Nei					
«Ja» skal kommenteres, og det skal det anbefales ytterligere undersøkelser. NB! Disse kontrollpunktene tilsier imidlertid ikke nødvendigvis at rommene vil bli godkjent for varig opphold.					
Anbefalte ytterligere undersøkelser					
Kostandssammenstilling og beregning av teknisk verdi for tilsvarende bolig. OBS! Anslag ut fra faglig skjønn					
(1) Nybyggkostnad for tilsvarende bolig					
(2) Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler (eksklusive fellesdeler)					
(3) Sum samlede stipulerte fradrag for tiltak for bygningsdeler med TG 3 (eksklusive fellesdeler)					
Teknisk verdi av boligen	=				
Identifikasjon av og andre fakta om boligen					
Data om analyseobjektet (matrikelnummer)					
Gnr.:	Bnr.:	Festenr. og eierbrøk:	Seksjonsnr. og eierbrøk:	Andelsnr. og eierbrøk:	Aksjenr. og eierbrøk:
Adresse					
Postnr.		Sted		Kommune	
Byggeår		Nåværende eier			
Areal – rom for varig opphold		MERK: Det gjøres oppmerksom på at angivelsen av rom for varig opphold ikke betyr at rommet er godkjent eller kan godkjennes for varig opphold etter dagens forskriftskrav (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon). Vurdering av dette inngår ikke i NS 3600, men kan bestilles særskilt av oppdragsgiver.			
Areal – BRA					
Areal – tomt					
Ligger det byggverk med bruksrett på annen eiendom?	Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>				
Hovedkonstruksjon					
Vesentlige endringer etter byggeåret:					
Byggegrunn (hvis kjent):					

(fortsetter)

Lyd- og støyforhold:

Opplysning om lydisolasjon basert på boligens byggeår: (velg en av disse)

- Boliger som er oppført etter 1997 skal oppfylle dagens standard for lydisolasjon, og lydisolasjonen vil da av de fleste oppleves som tilfredsstillende.
- I boliger som er oppført i perioden fra 1969 til 1997 er lydisolasjonen vanligvis merkbart dårligere sammenlignet med dagens standard.
- I boliger som er oppført i perioden fra 1949 til 1969 er lydisolasjonen vanligvis vesentlig dårligere enn dagens standard.
- I boliger oppført før 1949 er lydisolasjonen vanligvis svært mye dårligere enn i boliger med dagens standard. Dersom tiltak ikke er utført kan lydisoleringen oppleves som under halvparten så god som i nye boliger.

Basert på tilgjengelige støykart på <https://kartkatalog.geonorge.no/>, ligger eiendommen innenfor følgende støysoner:). Angi type støy og sone. Om eiendommen ikke er innenfor en støysone, opplyses det om dette).

Er det utførte støyreducerende tiltak? Hvis ja, beskriv hva og hvilken forbedrende effekt det har hatt inkludert dokumentasjon

Merk at det ikke er foretatt konkrete lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen.

Tilstandsanalyse					
Tilstandsregistrering					
Bygningsdel	Beskrivelse av bygningsdel	Tilstandsgrad, TG	Begrunnelse (for TG 2, TG 3 og TGIU)	Tiltak (for TG 2 og TG 3)	Merknad. For TG 3 oppgis sjablonmessig kostnad som summeres under
Sum kostnader for TG 3					
Vurdering i forhold til egenerklærings skjema og dokumentasjon (sett kryss)					
Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklærings-skjema og dokumentasjon					
Det er funnet vesentlige avvik fra egenerklærings-skjema og dokumentasjon for følgende bygningsdeler (nevne alle)					

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

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 eiendom (avhendingslova)
- [3] Forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) (TEK17)
- [4] NS 3457-3, *Klassifikasjon av byggverk — Del 3: Bygningstyper*
- [5] NS 3451:2022, *Bygningsdelstabell og systemkodetabell for bygninger og tilhørende uteområder*
- [6] NS 3457-4:2015, *Klassifikasjon av byggverk — Del 4: Romfunksjoner*
- [7] Veiledning om tekniske krav til byggverk (VTEK), www.dibk.no
- [8] NS-EN 16627:2015, *Bærekraftige byggverk — Vurdering av bygningers økonomiske prestasjon — Beregningsmetoder*
- [9] NS 3514:2020, *Fuktsikker bygging — Planlegging og gjennomføring*
- [10] Byggforskserien Byggdetaljer 474.531, *Fuktmåling i bygninger. Instrumenter og metoder*
- [11] Byggforskserien Byggdetaljer 474.533, *Uttørking og forebygging av byggfukt*
- [12] NS 3515:2021, *Vann- og fuktskader i bygninger — Skadebegrensning og sanering*
- [13] NS 3456, *Dokumentasjon for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling for bygninger og tilhørende uteområder (FDVU-dokumentasjon)*
- [14] Forskrift av 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak (byggesaksforskriften)
- [15] Forskrift av 22. januar 1997 om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK97)
- [16] Forskrift av 26. mars 2010 nr. 489 om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) (TEK10)
- [17] NEK 400, *Elektriske lavspenningsinstallasjoner*
- [18] NS 3420, *Beskrivelsestekster for bygg, anlegg og installasjoner*
- [19] Forskrift av 6. november 1998 om elektriske lavspenningsanlegg
- [20] Lov av 24. mai 1929 nr. 4 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el tilsynsloven) med underliggende forskrifter
- [21] Byggforskserien Byggdetaljer 700.320, *Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler*
- [22] NS-EN 17680, *Bærekraftige byggverk — Evaluering av potensialet for bærekraftig rehabilitering av bygninger*

DRAFT

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

Standard Norge
Postboks 242
1326 Lysaker
Telefon 67 83 86 00
info@standard.no

www.standard.no

Standard Online AS
Postboks 242
1326 Lysaker
Telefon 67 83 87 00
salg@standard.no

Referansenummer:
prNS 3600:2024 (no)

© Standard Norge 2024

