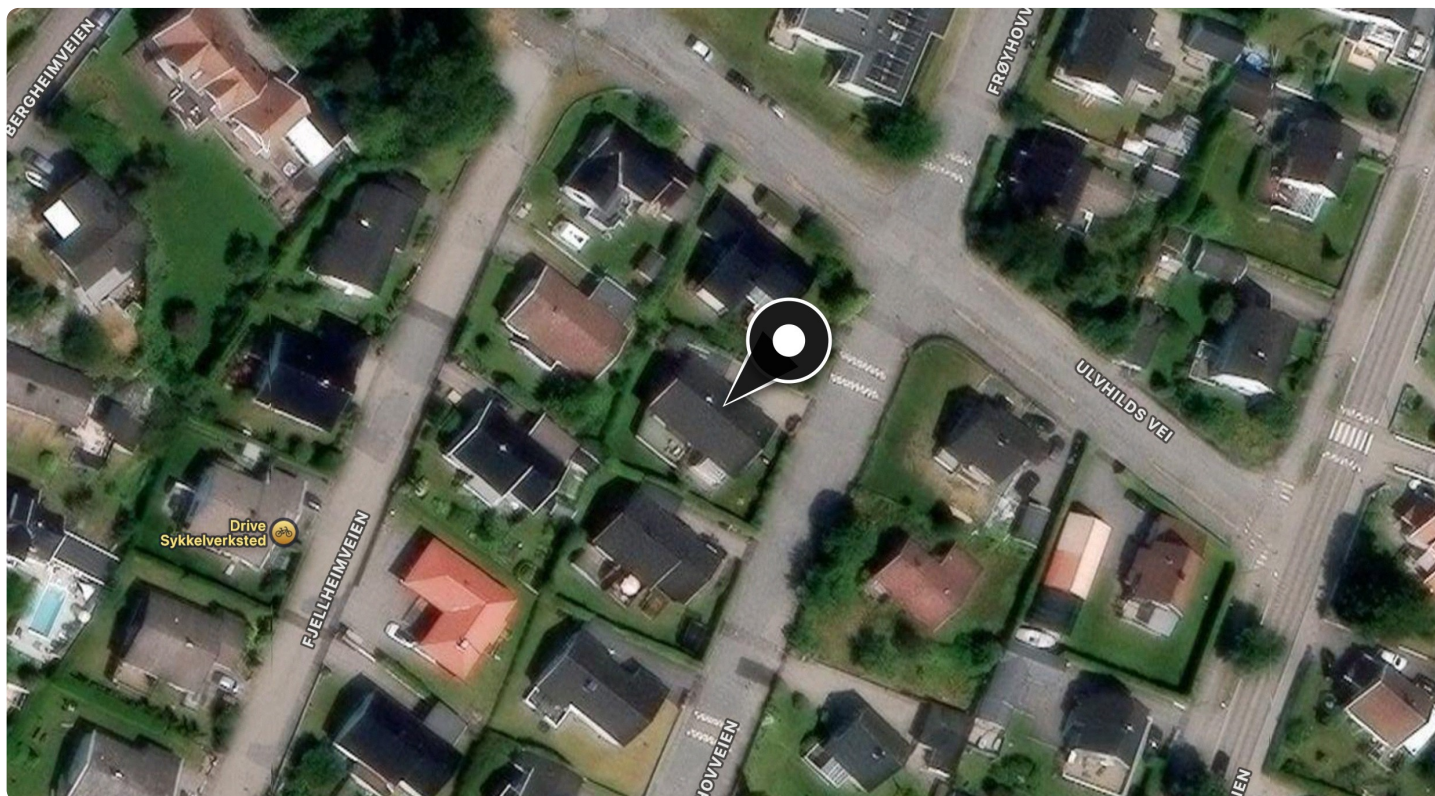


Tilstandsrapport for bolig

## Frøyhovveien 27, Larvik



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Frøyhovveien 27 3269 Larvik Gnr: 2005 Bnr: 505 LARVIK	Enebolig	1967	264 m <sup>2</sup>	237 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
<b>Oppdragsnr.</b>	260416-001				
<b>Befaring / Rapport</b>	16.04.2026 / 04.05.2026				
<b>Tilstede</b>	Selger og undertegnede				
<b>Rapportansvarlig</b>	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan ha begrenset tilgangen til enkeltområder og overflater. Forholdene ved en eventuell visning kan derfor fremstå annerledes enn under takstmannens gjennomgang og dertil vurderingsgrunnlag.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens forfatning, men er ikke en uttømmende fasit. Den skal leses som en kvalifisert veiledning — tilstandsvariasjoner utover det avdekkede vil kunne forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.



## Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes fra side 5.

### Generelt

Romslig enebolig over ett plan og full kjeller beliggende på Nanset i Larvik.. Boligen ble oppført i 1967 og med en alder på omlag 59 år er boligen i en alder hvor flere bygningsdeler har passert statistisk levetid, og økt vedlikeholdsbehov må påregnes sammenlignet med nyere eneboliger.

### Planløsning

Kjelleren inneholder 3x soverom, stue, mellomgang, bod/verksted, kontor/gang/trapperom, vaskerom, dusjbad med badstue og toalettrom. 1.etg inneholder entré, trappegang, mellomgang, 2x soverom, dusjbad, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, mellomgang til bod, grovbod, utebod ved carport og innglasset utestue.

Innvendige overflater består av laminat og parkett på gulv — nytt gulv i stue lagt i 2020 — malte trefiberplater og panel på vegger, samt malte plater og panel i himling. Teppe er lagt i ett kjellerrom. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard — oppussing foretatt over tid, men slitasjemerker forekommer som forventet i en bolig av respektive alder.

### Byggemetode

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire ifølge offentlige kartdata - som også alle andre husene i området.

Grunnmur av pussede betongblokker fra byggeår, fuktsikret utvendig med eternittplater. Terreng rundt boligen er opparbeidet med hage og varierende fallnivåer.

Yttervegger oppført i stenderverk med utvendig tømmermannskledning. Fasade mot veien opplyses å ha fått ny kledning og påføring i 2017. Kledning på øvrige fasader opplyses delvis skiftet i 1990, eksakt omfang og lokasjon er ikke nærmere spesifisert.

Vinduer av varierende alder — flere fra byggeår, ett vindu i stue og terrasseskyvedør opplyses skiftet i 1989, karnappvindu på kjøkken i 2005, og flere vinduer på fasade mot veien i 2017.

Saltak med profilert betongtakstein opplyst skiftet i 2016 med nye sløyfer, lekter og undertakspapp. Banelagt papp over carport/garasje.

Veranda på omlag 42 kvm av trekonstruksjon med rundtømmersøyler mot grunn, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

### Kjøkken og våtrom

Kjøkken i boligens 1.etg med innredning fra byggeår — statistisk levetid for innredning fra byggeår er medgått.

Boligen har totalt 3x våtrom: 2x dusjbad og 1x vaskerom. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale.

### Tekniske anlegg

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløp, med innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon via naturlig termisk oppdrift.

Elektrisk anlegg opplyses oppgradert — sikringssskap med 13 kurser, automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere, og kursfortegnelse fra Andebu Elektro AS foreligger.

Teglsteinspipe fra byggeår 1967, vedovn installert i 2020, samt åpen peis.

Røykvarslere og brannslukker er montert i boligen. Kjeller har rom uten godkjent rømningsvei.

### Tiltaksoversikt

Oversikt over tiltak med tilhørende årstall, basert på opplysninger fra selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er ment som en pekepinn på når arbeidet ble utført, og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet. Dersom årstallene er vesentlige for kjøper, anbefales det å innhente ytterligere dokumentasjon.

1984 - Ny kjøkkeninnredning, ytterligere oppgradert i 2005 og 2020

1989 - Ny terrasseskyvedør i stue

1990 - Delvis oppgradert fasadekledning

2005 - Nytt karnappvindu på kjøkken i 2005

2005 - Ny vannledning fra kommunalt anlegg inn til huset

2007 - Delvis oppusset bad/dusjbad

2009 - Luft-til-luft varmepumpe montert

2012 - Tilbygg utestue/vinterhage

2013 - Ny ytterdør

2016 - Nytt taktekke, samt beslag, takrenner og nedløp

2017 - Skiftet deler av kledning

2017 - Skiftet flere vinduer på fasade mot veien

2017 - Ny innredning på bad i 2017

2018 - Nye automatsikringer i el.skap

2020 - Nytt gulv i stue

2025 - Nytt gjerde mot veien

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: [takst@schau.no](mailto:takst@schau.no)

## Om tilstandsrapporten

### Rapportens rammer

<b>Formål</b>	Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0-3) for hver bygningsdel.
<b>Omfang</b>	Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.
<b>Begrensninger</b>	Rapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.
<b>Kjøpers undersøkelsesplikt</b>	I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningssakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.
<b>Dokumentasjonsgrunnlag</b>	Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer. Kontakt: takst@schau.no

### Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

*Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. mva. Anslagene er sjablongmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.*

### Om levetidsindikatorene

Hvert kontrollpunkt med statistisk forventet levetid får en levetidsindikator i sin vurderingscelle. Indikatoren viser hvor langt komponenten har gått av sin forventede levetid — den signaliserer aldersmessig press, men erstatter ikke selve tilstandsvurderingen.

#### Slik leser du den

Boksen viser prosent medgått levetid (venstre), alder mot typisk levetid (høyre), og en horisontal bar nederst. Bar-fyllet bruker en nøytral mørkeblå farge — indikatoren er en alderskontekst, ikke en tilstandsgradering. En komponent over 100 % medgått levetid kan fortsatt få TG 1 hvis vedlikeholdet er godt.

#### Verdier over 100 %

Når komponenten har passert sin typiske levetid, kan prosenten overstige 100 %. Det betyr ikke at den må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

#### Kilder

NS 3600:2025 Vedlegg C (Tabell C.1-C.8). Byggforskserien 700 (bl.a. 700.530). DiBK-veiledere for utvalgte tekniske komponenter.

## Eiendomsopplysninger

## Frøyhovveien 27, 3269 Larvik

Gnr 2005 / Bnr 505 · LARVIK

Byggeår <b>1967 (BF49)</b>	Boligtype <b>Enebolig</b>	BRA <b>264 m<sup>2</sup></b>
Oppvarming —	Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	Vann / Avløp <b>Offentlig / Offentlig</b>
Hjemmelshaver <b>Thore</b>	Tilstede / oppl. <b>Selger og undertegnede</b>	—
Byggemåte <b>Bygget er fundamentert på grunnmur av betongblokker over støpt betongdekke. Bærende yttervegger i stenderverk med tømmermannskledning. Takkonstruksjon som sperretak og tekke av betongtakstein.</b>		

Flomfare	Lav — eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder
Jord-/fjellskredefare	Ikke kartlagt for dette området
Kvikkleirefare	Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Moderat trafikk (ÅDT 7200 / 50 km/t)
Høyde over havet	76 moh
Terrengvurdering	Moderat terrengfall — noe fall mot eiendommen. Normal dreneringssituasjon.
Terrengfall mot eiendom	Fra NØ (+0.9m), N (+0.4m)
Vær ved befaring	11.3 °C, overskyet, 1.3 m/s (S), 69 % luftfuktighet
Nedbør	48t: 2.6 mm · 30 dager: 77 mm (14 nedbørsdager)

Værforhold ved befaring dokumenteres da nedbør, temperatur og luftfuktighet kan påvirke visuelle observasjoner av fukt, kondens og overflatetilstand. Nedbørsdata gir kontekst for fuktmålinger utført under befaringen. Geografisk data er hentet fra offentlige registre og kartdata. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme. For bindende informasjon henvises til relevante myndigheter.

## Informasjon fra takstmannen

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelsesom gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befaring, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig, samt vurdert tilgjengelige dokumenter som kvitteringer, vedlikeholdslogger og annen relevant dokumentasjon. I tillegg forsøker takstmannen etter beste evne å sette denne informasjonen i riktig kontekst, slik at en mest mulig presis tidslinje for tilstand, alder og vedlikeholdsbehov kan etableres. Likevel vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til informasjonsinnhentingen. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsmeglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på befaringstidspunktet for tilstandsrapporten.

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig. Ytterligere ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplate faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fullt ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer til takst@schau.no eller via SMS til tlf 48048000

## Dokumentkontroll

Eiendomsmegler og/eller selger fremskaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Den bygningssakkyndige gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

● Selgers egenerklæring	Ikke fremlagt
● Godkjente bygningstegninger	Frelagt
<i>Samsvarer ikke med dagens innredning og planløsning</i>	
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke fremlagt
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Frelagt
● Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke fremlagt
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke fremlagt
● Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke fremlagt
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke fremlagt
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Frelagt

Utarbeides av undertegnede

### Selgers godkjenning av rapporten

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

## Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)



- **TG 0** Ingen avvik — Ingen bemerkelsesverdige avvik. Så godt som nytt.
- **TG 1** Mindre/moderate avvik — Normal aldersslitasje. Liten praktisk betydning. Ingen tiltak pr nå.
- **TG 2** Vær oppmerksom — Bør planlegges utbedret. Vil gi redusert funksjon over tid.
- **TG 3** Påregnet utbedring — Vesentlig avvik. Kostnadsanslag oppgis.
- **TG IU** Ikke undersøkt — Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives separat.

### Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

**TG 3** Avvik som må utbedres (4 KP)

#### VÅTROM

4 KP

Dusjbad — Kjeller/u.etg - Gulv	Mangler korrekt fall mot sluk. Ikke OK oppkant ved dør.
Dusjbad — Kjeller/u.etg - Sluk, membran og tettesjikt	Sluk fra byggeår med levetid utgått. Gulvbelegget, som utgjør gulvets membran, har medgått forventet levetid.
Dusjbad — 1.etg - Sluk, membran og tettesjikt	Utgått forventet levetid for tettesjikt/membran. Åpent tidligere slukrør utgjør en utett gjennomføring i gulvkonstruksjonen.

## VÅTROM

4 KP

**Vaskerom — Kjeller/u.etg - Sluk, membran og tettesjikt** Rommet er fra byggeår uten membran, og rørgjennomføringen er ikke forseglet.

TG 2

Avvik å være oppmerksom på (31 KP)

## VÅTROM

13 KP

**Dusjbad — Kjeller/u.etg - Vegger og himling** Opprinnelige overflater fra byggeår med en alder på omlag 59 år.

**Dusjbad — Kjeller/u.etg - Vann- og avløpsledninger** Rørinstallasjonene har overskredet forventet levetid.

**Dusjbad — Kjeller/u.etg - Ventilasjon** Naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk — ikke i henhold til krav for våtrom.

**Dusjbad — 1.etg - Vegger og himling** Ufagmessig utførelse med gjennombrudd i våtsone uten tetting.

**Dusjbad — 1.etg - Gulv** Dobbel flissjikt gir økt risiko for bom og manglende heft.

**Dusjbad — 1.etg - Ventilasjon** Ventilasjonens kapasitet er begrenset.

**Dusjbad — 1.etg - Innfelte installasjoner** Tidligere rør/slukgjennomføringer ikke fagmessig avsluttet ved ombygging.

**Vaskerom — Kjeller/u.etg - Vegger og himling** Plater i vegg er ikke egnet som overflate i rom med fuktbelastning.

**Vaskerom — Kjeller/u.etg - Gulv** Langvarig fuktbelastning i betongdekke uten membran.

**Vaskerom — Kjeller/u.etg - Vann- og avløpsledninger** Røranlegg fra byggeår har overskredet forventet levetid.

**Vaskerom — Kjeller/u.etg - Ventilasjon** Opprinnelig løsning fra byggeår uten mekanisk ventilasjon er utilstrekkelig for rom med vaskemaskin og utslagsvask.

**Dusjbad — Kjeller/u.etg - Utstyr og innredning** Dusjanretning er eldre.

**Vaskerom — Kjeller/u.etg - Fuktmåling og hulltaking** Fuktvandring i betonggulv.

## KJØKKEN

**Kjøkken - Vann-/avløp** Eldre avløpsopplegg med tegn på tidligere lekkasje.

## INNVENDIGE OVERFLATER

**Gulv** Slitasje av laminat i kjellerstue.

## VINDUER OG DØRER

**Vinduer** Eldste vinduer har utgått forventet levetid.

## ROM UNDER TERRENG

3 KP

**Vegger og himling** Fuktbelastning via grunnmur — konstruksjon under terreng fra byggeår har forhøyet risiko for avvik.

**Tilfarergulv og utforede vegger** Fuktoptak i murer vil avsettes til påforet treverk

**Ventilasjon** Konstruksjon under terreng fra byggeår har forhøyet risiko for avvik.

## TAKKONSTRUKSJON/LOFT

2 KP

**Lufting av takverk** Risiko for oppdrift av varm, fuktig luft fra boligrom bør forsøkes bremses med diffusjonssperre/plast/pakninger.

## TAKKONSTRUKSJON/LOFT

2 KP

**Innfelte installasjoner mot kald sone** Downlights med ikke-diffusjonstette kasser gir luftlekkasje fra varmt boligrom til kaldt loft.

## ILDSTEDER OG SKORSTEINER

**Samlet vurdering** Teglsteinspipe fra byggeår har overskredet forventet levetid med en alder på omlag 59 år, kombinert med manglende tilsynsrapport fra feiervesenet.

## VENTILASJON

**Kjøkken, toalett og rom med avtrekk** Ventilasjon er som for praksis i byggeåret. Toalettrom og vaskerom krever avtrekk iht.

## VVS

4 KP

**Vannledninger** Rørene har elde og naturlig slitasje - medgått brorparten av forventet levetid.

**Avløpsledninger** Rørene har elde og naturlig slitasje - medgått brorparten av forventet levetid.

**Varmtvannsbereeder/varmesentral** Bereder med en alder på omlag 23 år har overskredet det meste av forventet levetid.

**Varmepumpe** Varmepumpe over forventet levetid uten dokumentert service.

## YTTERVEGGER / FASADE

**Kledning** Vedlikeholdsetterslep på overflatebehandling av særlig overliggere.

## TERRENGFORHOLD

**Tilstand** Feil terrengfall er den vanligste årsaken til fuktproblemer i fundamenter.

## FUNDAMENT, GRUNNMUR OG DRENERING

2 KP

**Tilstand** Fuktpåvirkning gjennom grunnmur.

**Fukt** Drenering / fuktsikring har medgått forventet levetid.

## Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	104.9 m <sup>2</sup>	104.9 m <sup>2</sup>	—	—	—	—
1. etasje	159.5 m <sup>2</sup>	132.5 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	—
<b>Sum</b>	<b>264 m<sup>2</sup></b>	<b>237 m<sup>2</sup></b>	<b>10 m<sup>2</sup></b>	<b>17 m<sup>2</sup></b>	<b>42 m<sup>2</sup></b>	<b>—</b>

BRA = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · BRA-i = Innvendig bruksareal · BRA-e = Eksternt bruksareal (eks. ekstern bod) · BRA-b = Innglasset balkong · TBA = Terrasse-/balkongareal (åpent) · GUA = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · ALH = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Målereglar iht. NS 3940:2023

Kjeller/underetasje	m <sup>2</sup>	1. etasje	m <sup>2</sup>
Stue	13.2 m <sup>2</sup>	Entré	2.6 m <sup>2</sup>
Dusjbad med badstue	9.4 m <sup>2</sup>	Kjøkken	15.8 m <sup>2</sup>
Soverom 1	8.8 m <sup>2</sup>	Spisestue	16.5 m <sup>2</sup>
Soverom 2	10.3 m <sup>2</sup>	Stue	35 m <sup>2</sup>
Soverom 3	9 m <sup>2</sup>	Innglasset utestue	17 m <sup>2</sup>
Vaskerom	12.7 m <sup>2</sup>	Soverom 1	15.6 m <sup>2</sup>
Toalettrom	1.4 m <sup>2</sup>	Soverom 2	11.8 m <sup>2</sup>
Mellomgang	4.8 m <sup>2</sup>	Dusjbad	8.6 m <sup>2</sup>
Kontor/gang/trapperom	25 m <sup>2</sup>	Toalettrom	2.4 m <sup>2</sup>
Bod / verksted	10.3 m <sup>2</sup>	Trappegang	10.7 m <sup>2</sup>
		Mellomgang	3.7 m <sup>2</sup>
		Mellomgang til bod	2.8 m <sup>2</sup>
		Grovbod	7 m <sup>2</sup>
		Utebod ved carport	10 m <sup>2</sup>

**Rom uten rømningsvei (§ 2-21)**

Flere rom i kjeller har ikke tilstrekkelig rømningsvinduer ivaretatt. Rommene er arealdefinert i henhold til sin bruk pr beforing.

**Fundament, grunnmur og drenering****TG 2**

NS 3600:2025 § A.3.21 — Dekker grunnmur og fundamenter med kontroll for riss, sprekker, fuktskjolder og setningskader. Drenering og terrengfall bort fra bygningen vurderes.

Grunnmur av pussede betongblokker fra byggeår. Muren er fuktsikret utvendig med eternittplater. Drenering er ikke synlig registrert ved beforing.

De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

**Tilstand****TG 2**

Pusset grunnmur med utfelling og avskalling av puss i nedre del innvendig. Eternittplater benyttet som utvendig fuktsikring fremstår slitte og med redusert funksjon.

**Årsak til forhøyet TG:** Langvarig fuktpåvirkning gjennom grunnmur med medgått fuktsikring.

**Konsekvens:** Sprekker i mur vil typisk trekke fuktighet og kan gi fuktskader innvendig over tid.

**98 % av forventet levetid medgått**

59 av 60 år

**Fukt****TG 2**

Pusset grunnmur med utfelling og avskalling av puss i nedre del innvendig. Eternittplater benyttet som utvendig fuktsikring er korroderte og vegetasjon vokser inn mot konstruksjonen.

**Årsak til forhøyet TG:** Langvarig fuktpåvirkning gjennom grunnmur

**Konsekvens:** Fuktinntrengning skjer — utbedring av fuktsikring og etablering av drenering må påregnes.

**197 % av forventet levetid medgått**

59 av 30 år

**Kvikkleirefare:** Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten

**Grunnforhold:** Fyllmasse (antropogent materiale)

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.



Foto 1



Foto 2

## Terrengforhold

**TG 2**

NS 3600:2025 § A.3.22.3 — Dekker terrengforhold rundt bygningen med kontroll av fall bort fra grunnmur og drenering. Overvannshåndtering og fuksikring av grunnmuren vurderes.

Terrenget rundt boligen er opparbeidet med hage og varierende fallnivåer. Nedgravd parafintank opplyses fjernet i 2018.

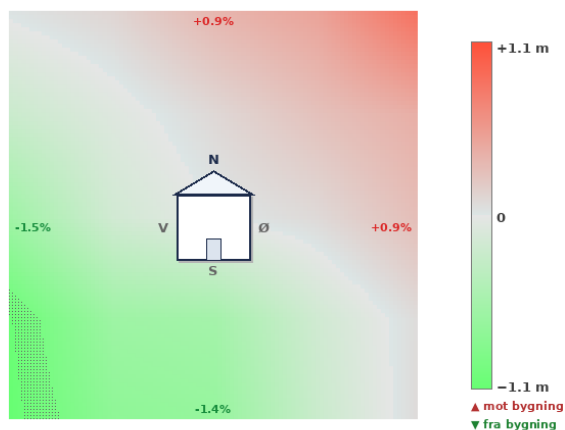
### Terrengforhold, fall og overvannshåndtering

**TG 2**

Hagen rundt boligen har varierende fallnivåer. Utilstrekkelig fall bort fra grunnmur registreres langs deler av fasaden.

**Årsak til forhøyet TG:** Feil terrengfall er den vanligste årsaken til fuktproblemer i fundamenter.

**Konsekvens:** Vann kan samle seg mot grunnmuren og gi fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.



Vegg	Helning	Vurdering
Nord	+0.9% (+0.5°)	Fall mot vegg
Øst	+0.9% (+0.5°)	Fall mot vegg
Sør	-1.4% (-0.8°)	Fall fra vegg
Vest	-1.5% (-0.9°)	Fall fra vegg

Terrengkartet viser områdemålte høydenivåer og er ikke nødvendigvis representativt for de nærmeste meterne inn mot bygget. Lokale terrengoppbeidelser hensyntas ikke. Illustrasjonen og fallopplysningene synliggjør de overordnede fallretningene som vil påvirke bygget ved kraftig nedbør og overvannshåndtering.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

## Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.11 — Dekker etasjeskillere og gulv på grunn med måling av planavvik (rettskinn over 2 m) og visuell kontroll av bæreevne fra etasjen under. Knirk ved normal gange registreres.

Etasjeskillere av tradisjonelt trebjelkelag fra byggeår.

### Planavvik (skjevheter)

Kontrollert uten større anmerkning. Normale planvariasjoner må forventes.

TG 1

### Bæreevne

Kontrollert uten anmerkning.

### Knirk

Trebjelkelag fra byggeår. Knirk av vesentlig karakter er ikke registrert ved gange.

TG 1

## Innvendige trapper

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.10 — Dekker innvendige trapper med kontroll av trinn, rekkverk og understell. Oppstigningshøyde, ganglinje og håndløper vurderes mot gjeldende krav i TEK og NS 3600.

Innvendig tretrapp til overetasjen med lukkede trinn og hvitmalt vanger.

### Trapper – Samlet vurdering

Håndløper er montert på én side — håndløper langs høyre vegg mangler.

TG 1

148 % av forventet levetid medgått

59 av 40 år



Foto 3

## Fasade/yttervegger

**TG 2**

NS 3600:2025 § A.3.17 — Dekker fasadekledning, fuger og puss med kontroll for fuktskader, råte og sprekker. Stikktaking utføres på typiske skadesteder som nedkant panel og rundt vinduer.

Yttervegger oppført i stenderverk med utvendig tømmermannskledning. Fasade mot veien opplyses å ha fått ny kledning og påføring i 2017. Noe kledning på øvrige fasader opplyses delvis skiftet i 1990, eksakt omfang og lokasjon er ikke nærmere spesifisert. Museband og lufferist er montert bak overliggeren på framlegg mot veien.

De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

### Yttervegg – Konstruksjon

**TG 1**

Yttervegger oppført i stenderverk. Konstruksjonen fremstår uten synlige deformasjoner, skråriss eller setningskader ved visuell inspeksjon.

**11 % av forventet levetid medgått**

9 av 80 år

### Yttervegg – Kledning

**TG 2**

Tømmermannskledning på fasadene. Overliggeren i overgang kledning/etasjeskille viser oppsprekking og avflasket overflatebehandling — ubehandlet trevirke er eksponert. Stikktaking bekrefter friskt treverk.

**Årsak til forhøyet TG:** Vedlikeholdsetterslep på overflatebehandling av overliggeren.

**Konsekvens:** Risiko for råteskade i nedre del av kledningen og eventuelt videre inn i konstruksjonen. Forkortet levetid for kledningen.

**36 % av forventet levetid medgått**

9 av 25 år

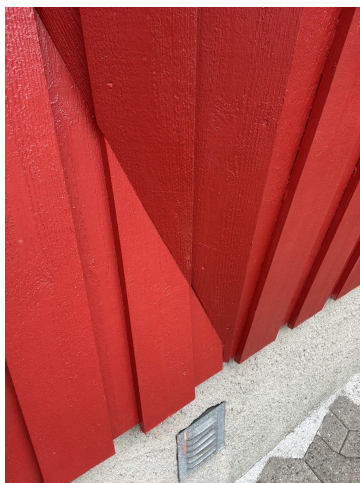


Foto 4



Foto 5



Foto 6

## Vinduer og dører

TG 2

Boligen har vinduer av varierende alder. Flere vinduer er fra byggeår, mens ett vindu i stue og terrasseskyvedør opplyses skiftet i 1989, karnappvindu på kjøkken opplyses skiftet i 2005, og flere vinduer på fasade mot veien opplyses skiftet i 2017. Ytterdør opplyses skiftet i 2013.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

30 % av forventet levetid medgått

9 av 30 år

### Vinduer (innvendig)

TG 2

Vinduer av varierende alder — flere fra byggeår, ett vindu i stue og terrasseskyvedør opplyses skiftet i 1989, karnappvindu på kjøkken opplyses skiftet i 2005, og flere vinduer på fasade mot veien opplyses skiftet i 2017. Flere av de eldste vinduer har overmalte pakninger, noe som medfører at pakningene ikke tetter optimalt mellom ramme og glass.

**Årsak til forhøyet TG:** Eldste vinduer har utgått forventet levetid.

**Konsekvens:** Eldste vinduer må på sikt påregnes skiftet.

### Dører (innvendig)

TG 1

Ytterdør opplyses skiftet i 2013. Innvendige dører fremstår med normal bruksslitasje.

## Takkonstruksjon/loft

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.6 — Dekker loft og takkonstruksjon med kontroll av isolasjon og lufting. Tegn på fukt, råte og mugg registreres, og tilgjengelighet og atkomstforhold vurderes.

Takkonstruksjon av tre fra byggeår med bjelker og sperrer. Loftet er romslig med bordtak som undertak. Isolasjon av mineralull i loftsgulv.

### Konstruksjon

TG 1

Sperretak av tre fra byggeår med bjelker og sperrer festet med spiker. Eldre, tørre fuktskjolder registrert rundt luftpipe ved loftsluke, og isolasjon i loftsgulv ligger ufullstendig uten synlig dampspærre. I forbindelse med fjerning av underliggende bærevegg, er det montert inn bæredrager av limtre på loft.

118 % av forventet levetid medgått

59 av 50 år

### Lufting av takverk

TG 2

Takkonstruksjonen er begrenset ventilert. Loftsluke mangler pakning, noe som gir risiko for at varm inneluft stiger til kaldt loft og kondenserer.

**Årsak til forhøyet TG:** Risiko for oppdrift av varm, fuktig luft fra boligrom bør forsøkes bremses med diffusjonssperre/plast/pakninger.

**Konsekvens:** Forhøyet risiko for kondens på loft.

### Innfelte installasjoner mot kald sone

TG 2

Flere downlights er montert med kopper/kasser over, uten isolasjon over disse. Koppene er ikke diffusjonstette, og kondens på loft kan oppstå.

**Årsak til forhøyet TG:** Downlights med ikke-diffusjonstette kasser gir luftlekkasje fra varmt rom til kaldt loft.

**Konsekvens:** Fuktig inneluft kan trenge opp til kaldt loft og kondensere, med risiko for fuktskader i konstruksjonen.



Foto 7



Foto 8



Foto 9

## Taktekke og beslag

**TG 1**

NS 3600:2025 § A.3.18 — Decker takteknning, beslag, takrenner og nedløp med kontroll for slitasje og skader. Undertak og takkonstruksjonens ventilasjon vurderes, og takstiger med snøfangere kontrolleres.

Saltak med profilert betongtakstein opplyst skiftet i 2016 med nye sløyfer, lekter og undertakspapp. Banelagt papp over carport/garasje. Takrenner av plastisert stål. Snøfangere og takstige av stålprofil på hovedhus. Tak kontrollert fra takfot med stige.

De 4 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

### Takteknning/belegg

**TG 1**

Profilert betongtakstein på hovedhus opplyses skiftet i 2016 — omlag 9 år gammel. Synlig mose- og lavvekst på nedre del av takflaten mot carport. Banelagt papp over carport/garasje med rustfargede avrenningsspor langs skjøter og begroingsvekst på flaten.

**33 % av forventet levetid medgått**

10 av 30 år

### Beslag og gjennomføringer

**TG 1**

Galvanisert oppkantbeslag langs papptak fremstår nytt. Øvrige beslag ikke detaljkontrollerbart fra takfot — tak kontrollert fra takfot.

**33 % av forventet levetid medgått**

10 av 30 år

### Nedløp og takrenner

**TG 1**

Takrenner av plastisert stål langs takfot. Fremstår uten synlige deformasjoner eller løse skjøter fra takfot.

**Taktekning/belegg**

TG 1

Profilert betongtakstein på hovedhus opplyses skiftet i 2016 — omlag 9 år gammel. Synlig mose- og lavvekst på nedre del av takflaten mot carport. Banelagt papp over carport/garasje med rustfargede avrenningsspor langs skjøter og begroingsvekst på flaten.

33 % av forventet levetid medgått

10 av 30 år

**Undertak/ventilasjon**

TG 1

Undertak og ventilasjon ikke kontrollerbart fra takfot. Takstein opplyses lagt på nye lekter og sløyfer i 2016 med undertakspapp.

**Takstiger og snøfangere (HMS)**

TG 1

Snøfangere og takstige av stålprofil montert på hovedhus. Fremstår i god stand fra takfot.

29 % av forventet levetid medgått

10 av 35 år



Foto 10



Foto 11



Foto 12

## Balkonger og terrasser

TG 1

NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.

Boligen har en 42 kvm veranda av trekonstruksjon med rundtømmersøyler, terrassebord og rekkverk av tre. Terrassemarkise er montert. I tillegg er det en 17 kvm utestue tilbygd i 2012 med fliser på gulv, skyvbare glassfelt og sperretak med glass.

## Balkong, veranda, terrasse og plattning

TG 1

42 kvm veranda av trekonstruksjon med rundtømmersøyler og terrassemarkise. Kraftig algebegroing på bjelkelag og underside av gulvdekke.. Utestue på 17 kvm tilbygd i 2012 med fliser på gulv, skyvbare glassfelt og sperretak — MDF-panel benyttet på del av vegg, uegnet for slike «ute»-arealer. Fuktopptak registrert i hjørnestolpe av treverk

70 % av forventet levetid medgått

14 av 20 år



Foto 13



Foto 14

## Dusjbad — Kjeller/u.etg

TG 3

Kjeller/underetasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Dusjbad med tilknyttet badstue beliggende i boligens kjeller. Selger oppgir at badet ble bygget i 1984. Gulv av vinyl i dusjsone og naturstein i øvrig del. Vegger av keramiske fliser i dusjsone og våtromsplater i øvrig del. Badstue med trekledning av furu og elektrisk ovn. Rommets forventede levetid er utgått og renovring må påregnes.

De 5 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

## Vegger og himling

TG 2

Vegger av keramiske fliser i dusjsone og våtromsplater i øvrig del. Overflater fra byggeår med levetid utgått.

**Årsak til forhøyet TG:** Opprinnelige overflater fra byggeår med en alder på omlag 59 år.

**Konsekvens:** Kan gi fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner ved svikt i fuger og overflater.

45 % av forventet levetid medgått

9 av 20 år

## Gulv

TG 3

Målt fall i dusjsone er 0,0° (0:100) — gulvet er flatt. Lekkasjevann fra dusj ledes ikke til sluk. Gulvbelegg av vinyl i dusjsone, naturstein i øvrig del.

**Årsak til forhøyet TG:** Mangler korrekt fall mot sluk. Ikke OK oppkant ved dør.

**Konsekvens:** Bruksvann renner ukontrollert ut av dusjsonen og kan gi fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)

45 % av forventet levetid medgått

9 av 20 år

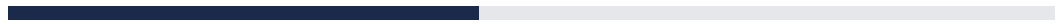


<b>Vegger og himling</b> <b>TG 2</b>	<p>Vegger av keramiske fliser i dusjsone og våtromsplater i øvrig del. Overflater fra byggeår med levetid utgått.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Opprinnelige overflater fra byggeår med en alder på omlag 59 år.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Kan gi fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner ved svikt i fuger og overflater.</p>
<b>Sluk, membran og tettesjikt</b> <b>TG 3</b>	<p>Plastsluk i gulv med tilhørende vinylbelegg som gulvets membran/tettesjikt mot gulv.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Sluk fra byggeår med levetid utgått. Gulvbelegget, som utgjør gulvets membran, har medgått forventet levetid.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Forhøyet risiko for fuktighet i tilstøtende konstruksjoner grunnet alder, mangel av korrekt membranutførelse i vegg.</p> <p><b>Kostnadsanslag:</b> 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)</p> <div data-bbox="422 526 1516 616"> <p>45 % av forventet levetid medgått <span style="float: right;">9 av 20 år</span></p>  </div>
<b>Vann- og avløpsledninger</b> <b>TG 2</b>	<p>Rørinstallasjonene er fra byggeår med en alder på omlag 59 år. Synlige rørtilkoblinger fremstår uten aktive lekkasjer ved inspeksjonstidspunktet.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Rørinstallasjonene har overskredet forventet levetid.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Risiko for vannlekkasje med skader på omliggende konstruksjoner.</p> <div data-bbox="422 750 1516 840"> <p>18 % av forventet levetid medgått <span style="float: right;">9 av 50 år</span></p>  </div>
<b>Ventilasjon</b> <b>TG 2</b>	<p>Eldre rund ventilrist observert i dusjsone. Mekanisk avtrekk er ikke registrert. Ventilasjonstype og funksjon er ikke verifisert.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk — ikke i henhold til krav for våtrom.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Utilstrekkelig luftutskiftning kan gi kondens og fuktopphopning i rommet.</p>
<b>Utstyr og innredning</b> <b>TG 2</b>	<p>Servant med underskap og dusjarmatur fra byggeår. Innredning med levetid utgått. Selger oppgir ny innredning montert i 2003.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Dusjanretning er eldre.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Funksjonell svikt i sanitærutstyr eller armatur kan gi lekkasje.</p> <div data-bbox="422 1131 1516 1220"> <p>60 % av forventet levetid medgått <span style="float: right;">9 av 15 år</span></p>  </div>
<b>Fuktmåling og hulltaking</b> <b>TG IU</b>	<p>Hulltaking ikke utført. Rommet er fra byggeår uten dokumentert membran — fuktforhold i konstruksjonen er ikke verifisert. Rommet er uansett av en alder som tilsier behov for renovering.</p>
<b>Dokumentasjon vanntett sjikt</b>	<p><i>Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke Foreligger ikke dokumentasjon på vanntett sjikt.</i></p>



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

## Dusjbad — 1.etg

TG 3

1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vannrett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Dusjbad beliggende i boligens 1.etg. Rommet opplyses oppusset på 1980-tallet med nye gulvfliser lagt over opprinnelige i 2007 og ny innredning i 2017. Gulv av keramiske fliser i to lag, vegger av keramiske fliser og himling av malte plater. Rommet har dusjkabinett (hjørnemodel), dobbel servant med underskap, høyskap og speilskap. Rommets forventede levetid er utgått og renovring må påregnes.

De 5 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

### Vegger og himling

TG 2

Vegger av keramiske fliser. Himling av malte plater. Deler av flisarbeidet bærer preg av ufagmessig utførelse.

**Årsak til forhøyet TG:** Ufagmessig utførelse med gjennombrudd i våtsone uten tetting.

**Konsekvens:** Vann kan trenge inn bak flissjikt ved gjennomføringene.

45 % av forventet levetid medgått

9 av 20 år

### Gulv

TG 2

Gulv av keramiske fliser — nytt flissjikt lagt over opprinnelig i 2007. Løs flis under kommode dekker over tidligere plastsluk. Fallforhold ikke avlest med helningsverdi.

**Årsak til forhøyet TG:** Dobbel flissjikt gir økt risiko for bom og manglende heft.

**Konsekvens:** Risiko for vanninntrengning ved løs flis over åpent slukrør.

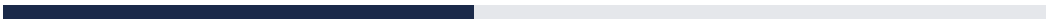
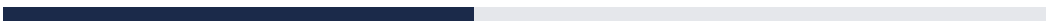

<b>Vegger og himling</b> <b>TG 2</b>	<p>Vegger av keramiske fliser. Himling av malte plater. Deler av flisarbeidet bærer preg av ufagmessig utførelse.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Ufagmessig utførelse med gjennombrudd i våtsone uten tetting.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Vann kan trenge inn bak flissjikt ved gjennomføringene.</p> <div data-bbox="427 327 1509 405"> <p>45 % av forventet levetid medgått <span style="float: right;">9 av 20 år</span></p>  </div>
<b>Sluk, membran og tettesjikt</b> <b>TG 3</b>	<p>Plastsluk i dusjsone mangler klemring og synlig mansjett. Tidligere plastsluk under løs flis er åpent uten lokk, klemring eller tetting. Membranoppkant ved dørterskel er ikke synlig.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Manglende klemring gir ingen mekanisk tetting mot underliggende sjikt. Åpent tidligere slukrør utgjør en utett gjennomføring i gulvkonstruksjonen.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Bruksvann kan lekke ukontrollert ned i etasjeskilleren med risiko for alvorlige fuktskader.</p> <p><b>Kostnadsanslag:</b> 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)</p> <div data-bbox="427 618 1509 696"> <p>45 % av forventet levetid medgått <span style="float: right;">9 av 20 år</span></p>  </div>
<b>Vann- og avløpsledninger</b> <b>TG 1</b>	<p>Synlige rør og tilkoblinger fremstår uten lekkasjesymptomer. To igjenmurte tappepunkter i yttervegg opplyses å ha vært tilkoblingspunkter for blandebatteri til tidligere badekar.</p> <div data-bbox="427 786 1509 864"> <p>18 % av forventet levetid medgått <span style="float: right;">9 av 50 år</span></p>  </div>
<b>Ventilasjon</b> <b>TG 2</b>	<p>Ventilasjon i form av elektrisk vifte. Funksjon og luftmengde er ikke verifisert under inspeksjonen.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Ventilasjonens kapasitet er ikke bekreftet tilstrekkelig for rommet.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Utilstrekkelig avtrekk kan gi fuktoppbygning og kondens i rommet.</p>
<b>Utstyr og innredning</b> <b>TG 1</b>	<p>Dusjkabinett, dobbel servant med underskap, høyskap og speilskap. Innredning opplyses delvis skiftet i 2017. Normal bruksslitasje.</p> <div data-bbox="427 1077 1509 1155"> <p>60 % av forventet levetid medgått <span style="float: right;">9 av 15 år</span></p>  </div>
<b>Innfelte installasjoner</b> <b>TG 2</b>	<p>To igjenmurte tappepunkter i yttervegg i dusjsone — opplyses å ha vært tappepunkter for blandebatteri til tidligere badekar. Gjennomføringene fremstår murt igjen uten dokumentert tetting mot vanntett sjikt.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Tidligere gjennomføringer ikke fagmessig avsluttet ved ombygging.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Risiko for vanninntrengning ved gjennomføringene i våtsone.</p>
<b>Fuktmåling og hulltaking</b> <b>TG IU</b>	<p>Hulltaking ikke utført. Dobbel flissjikt og konstruksjonsoppbygging gir begrenset tilgang til egnet hulltakingslokasjon. Overflatesøk er foretatt som alternativ undersøkelse - ved alternativt overflatefuktsøk er ikke forhøvede fuktverdier avdekket.</p>
<b>Dokumentasjon vanntett sjikt</b>	<p><i>Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Rommet er oppusset på 1980-tallet med nytt gulvflissjikt lagt i 2007 — ingen faglig dokumentasjon (FDV) for membranarbeid er fremlagt. Dokumentasjon på vanntette sjikt ikke vurdert.</i></p>



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26

## Vaskerom — Kjeller/u.etg

TG 3

Kjeller/underetasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Vaskerom beliggende i boligens kjeller i opprinnelig stand fra byggeår. Gulv av malt betong, vegger av malte flater og himling av trepanel. Rommet har utslagsvask i rustfritt stål og vaskemaskin. Rommets forventede levetid er utgått og renovering må påregnes.

De 5 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.


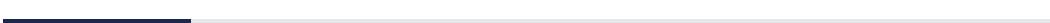

<b>Vegger og himling</b> TG 2	<p>Vegger av malte flater. Himling av trepanel fra byggeår — ikke fuktbestandig materiale i våtsone. Levetiden er utgått.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Plater i vegg er ikke egnet som overflate i rom med fuktbelastning.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Fuktopptak i veggplater kan gi skader over tid.</p> <div data-bbox="424 645 1503 721"> <p>45 % av forventet levetid medgått <span style="float: right;">9 av 20 år</span></p>  </div>
<b>Gulv</b> TG 2	<p>Gulv av malt betong med avflasket maling flere steder. Fuktvandring i betongdekke er synlig under belegget.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Langvarig fuktbelastning i betongdekke uten membran har trukket opp gjennom gulvbelegget.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Fukt kan spre seg videre i konstruksjonen og gi skader på tilstøtende bygningsdeler.</p> <div data-bbox="424 842 1503 918"> <p>45 % av forventet levetid medgått <span style="float: right;">9 av 20 år</span></p>  </div>
<b>Sluk, membran og tettesjikt</b> TG 3	<p>Eldre støpejernsluk i gulv uten tetting til noen membrantetting.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Rommet er fra byggeår uten membran, og rørgjennomføringen er ikke forseglet.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Stor risiko for fuktskader.</p> <p><b>Kostnadsanslag:</b> 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)</p> <div data-bbox="424 1070 1503 1146"> <p>45 % av forventet levetid medgått <span style="float: right;">9 av 20 år</span></p>  </div>
<b>Vann- og avløpsledninger</b> TG 2	<p>Rør fra byggeår med en alder på omlag 59 år. Levetiden er utgått for røranlegget.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Røranlegg fra byggeår har overskredet forventet levetid.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Risiko for lekkasje med skader på omliggende konstruksjoner.</p> <div data-bbox="424 1272 1503 1348"> <p>18 % av forventet levetid medgått <span style="float: right;">9 av 50 år</span></p>  </div>
<b>Ventilasjon</b> TG 2	<p>Ventilasjon via enkel ventil på vegg — mekanisk avtrekk mangler.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Opprinnelig løsning fra byggeår uten mekanisk ventilasjon er utilstrekkelig for rom med vaskemaskin og utslagsvask.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Økt fuktbelastning i rommet bidrar til fuktskader i konstruksjonen.</p>
<b>Utstyr og innredning</b> TG 1	<p>Utslagsvask i rustfritt stål. Normal slitasje for alder.</p> <div data-bbox="424 1572 1503 1648"> <p>60 % av forventet levetid medgått <span style="float: right;">9 av 15 år</span></p>  </div>
<b>Innfelte installasjoner</b> TG 1	<p>Stikkontakt synlig på vegg. Innfelte installasjoner er ikke nærmere undersøkt.</p>
<b>Fuktmåling og hulltaking</b> TG 2	<p>Hulltaking ikke utført. Fuktvandring i betongdekke er visuelt konstatert ved avflasket belegg og maling ved dørterskel.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Fuktvandring i betonggulv.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Å foreta fuktmåling i betong vil kreve boring i betong med tilhørende langvarig fuktmåling med plugging. Dette er ikke en del av rapportens instruks. Rommet er ikke bygget som et våtrom hva gjelder tettesjikt og oppgradering må påregnes.</p>
<b>Dokumentasjon vanntett sjikt</b>	<p>Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Membran er ikke anlagt. Finnes ikke vanntett sjikt i gulv.</p>



Foto 27



Foto 28



Foto 29

## Kjøkken

**TG 2**

NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.

Kjøkkenet med innredning fra 1984, fronter skiftet i 2005 og ny benkeplate med vaskekum montert i 2020. Vegg inn til kjøkkenet opplyses fjernet og kjøkkenøy bygget i 2020 — det bør avklares om vegg var bærende og om det foreligger byggetillatelse. Gulv av vinylbelegg, vegger med tapet og keramiske fliser over benk og kokesone, himling av malte plater.

### Overflater - Vegger og himling

**TG 1**

Tapet på vegger og malte plater i himling. Normal bruksslitasje for alder.

### Overflater - Gulv

**TG 1**

Vinylbelegg med normal bruksslitasje. Belegget er intakt på kontrollerte steder.

### Ventilasjon

**TG 1**

Ventilator med utblåsning til friluft. Komfyrvakt ikke montert.

### Vann-/avløp

**TG 2**

Plastbasert avløpsopplegg under vask med klemmer og skjøter — tyder på reparasjoner over tid. Rødfarget klut på skapbunn indikerer tidligere drypp. Vannstopper opplyses montert.

**Årsak til forhøyet TG:** Eldre avløpsopplegg med tegn på tidligere lekkasje.

**Konsekvens:** Risiko for fuktbelastning og skader i underskap.

### Innredning og utstyr

**TG 1**

Innredning fra 1984 med fronter skiftet i 2005 av Kjøkkenfornyern. Skrog og benkeplate skiftet i 2020. Levetiden for skrog er utgått.

**Overflater - Vegger og himling**

TG 1

Tapet på vegger og malte plater i himling. Normal bruksslitasje for alder.

24 % av forventet levetid medgått

6 av 25 år

**Benkebeslag og avtrekk**

TG 1

Beslag og hengsler i god stand.



Foto 30



Foto 31

**Toalettrom**

NS 3600:2025 § A.2.3 — Dekker toalettrommet med sanitærutstyr, synlige rør og overflater. Fuktmåling gjennomføres ved mistanke om lekkasje, og ventilasjon med tilluft vurderes.

**Ventilasjon**

Rommet er ventilert via mindre ventil på vegg. Mekanisk avtrekksvifte er ikke installert.

**Overflater innvendig**

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Bom, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.

De innvendige overflater består av laminat og parkett på gulv, malte trefiberplater og panel på vegger og malte plater og panel i himling. Teppe er lagt i ett kjellerrom. Selger opplyser at nytt gulv ble lagt i stue i 2020.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

30 % av forventet levetid medgått

6 av 20 år

**Overflater - Vegger og himling**

TG 1

Vegger av malte trefiberplater og panel. Himling av malte plater og panel i normal stand med bruksslitasje.

**Overflater - Gulv**

TG 2

Gulvdekke av laminat og parkett. Teppe i ett kjellerrom. Mekanisk punktskade registrert i laminatgulv i kjellerstue — opprevet overflate med eksponert kjernemateriale ved bordskjøt.

**Årsak til forhøyet TG:** Mekanisk påkjenning av laminatbord i kjellerstue.**Konsekvens:** Eksponert kjernemateriale er sårbart for fuktopptak — utskiftning av berørte bord må påregnes.



Foto 32

## Rom under terreng

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.5 — Dekker kjeller, underetasje og sokkeletasje med kontroll av vegger, gulv, tilfarergulv og utforede vegger for fukt, saltutslag og setningssskader. Dreneringsforhold og ventilasjon vurderes.

Kjeller delvis innredet. Vegger av pusset og malt grunnmur. Gulv av støpt betong. Deler av kjelleren er uinnredet.

### Vegger og himling

TG 2

Målbart fuktopptak registrert i vegg, synlig som fuktskjolder. Saltutfelling, oppsprukket puss og mørk biologisk vekst langs nedre sone av grunnmur langs deler av eksponert betong.

**Årsak til forhøyet TG:** Langvarig fuktbelastning fra grunnmur — konstruksjon under terreng fra byggeår har forhøyet risiko for avvik.

**Konsekvens:** Helse- og sikkerhetsrisiko fra biologisk vekst, strukturell forringelse av veggmaterialer — umiddelbar kartlegging og utbedring må påregnes.

### Gulv

TG 1

Rom under terreng er risikokonstruksjon der fuktpåvirkning fra vegg og grunn kan gi fuktbelastning på gulvkonstruksjonen. Fuktskjolder registrert langs veggfot.

### Tilfarergulv og utforede vegger

TG 2

Deler av kjeller er innredet. Registrert fuktbelastning i vegger - hulltaking ikke foretatt da fuktvandring i materialer er registrert uten å foreta hulltaking.

**Årsak til forhøyet TG:** Konstruksjon under terreng fra byggeår har forhøyet risiko for avvik.

**Konsekvens:** Fare for skjulte skader i konstruksjon bak utforing — kan kreve åpning av konstruksjonen på sikt.

### Ventilasjon

TG 2

Rommet er minimalt ventilert. Det innredede rommet har ikke registrert eget ventilasjonspunkt.

**Årsak til forhøyet TG:** Konstruksjon under terreng fra byggeår har forhøyet risiko for avvik.

**Konsekvens:** Utilstrekkelig ventilasjon forsterker fuktbelastningen og øker risikoen for muggvekst.

**Nedbør siste 30 dager:** 77 mm (normal) fordelt på 14 nedbørsdager.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.



Foto 33

## Skadedyr

TG 0

NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkrevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.

Eneboligen har kreosotimpregnert trevirke ved grunnen, som er typisk for bygninger fra denne perioden. Ingen tegn til skadedyrskader eller angrep er observert.

### Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 0

Synlige tegn på skadedyr er ikke registrert.

## Pipe og ildsted

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.9 — Dekker pipe og ildsted innvendig med kontroll av spjeld, røykinntak og synlige sprekker. Pipehode og beslag på taket kontrolleres fra utsiden.

Teglsteinspipe fra byggeår. Vedovn opplyst installert i 2020, samt finnes åpen peis. Pipehatt opplyses skiftet i 2016. Sotluke av støpejern på loft samt innvendig feieluke i pusset vegg.

### Pipe og ildsted – Samlet vurdering

TG 2

Sotluke på loft er korrodert med sotskjolder og rustrenner på pipeoverflaten. Mindre sprekker registrert i pussoverflate på pipe. Innvendig feieluke fremstår malt igjen og ikke funksjonell. Selger opplyser at sotskjoler, rustmerker og mindre sprekke-dannelser i pipa har vært til stede i over 40år, uten kjent endringer i omfang eller utvikling.

**Årsak til forhøyet TG:** Teglsteinspipe fra byggeår har overskredet forventet levetid med en alder på omlag 59 år, kombinert med manglende tilsynsrapport fra feiervesenet.

**Konsekvens:** Risiko for røyklekkasje - risiko forventes vurdert ved neste feiing/kontroll

20 % av forventet levetid medgått

6 av 30 år

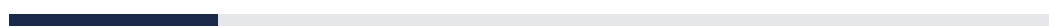




Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37

## Ventilasjon

**TG 2**

NS 3600:2025 § A.2.12 — Decker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.

Ventilasjon i form av naturlig ventilasjon via termisk oppdrift.

### Tilluft og luftskifte

**TG 1**

Kun naturlig ventilasjon via termisk oppdrift. Ventilasjon er som for praksis i byggeåret.

### Kjøkken, toalett og rom med avtrekk

**TG 2**

Avtrekksvifte mangler på vaskerom og toalettrom i kjeller.

**Årsak til forhøyet TG:** Ventilasjon er som for praksis i byggeåret. Toalettrom og vaskerom krever avtrekk iht. NS 3600.

**Konsekvens:** Kan gi utilstrekkelig luftskifte. Forhøyet risiko for kondens.

## VVS

## TG 2

NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. Lekkasjetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør av støpejern. Varmtvannsbereder produsert i 2002. Luft-til-luft varmepumpe opplyses montert i 2009. Stikkvannledning og avløpsledning oppgis skiftet i 2005.

De 6 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

<b>Vannledninger</b> <b>TG 2</b>	<p>Vannledninger av kobber. Synlige rør fremstår intakte og hovedstoppekran er tilgjengelig. Rørsystemet er av eldre type uten rør-i-rør — lekkasje i skjulte partier vil ikke være synlig.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Rørene har elde og naturlig slitasje - medgått brorparten av forventet levetid.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Risiko for lekkasjer.</p> <div data-bbox="424 640 1519 719"> <p>57 % av forventet levetid medgått <span style="float: right;">17 av 30 år</span></p>  </div>
<b>Avløpsledninger</b> <b>TG 2</b>	<p>Avløpsrør av plast, samt av støpejern fra byggeår. Stakeluke er synlig.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Materialsvekkelse over tid.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Eldste avløpsrør må påregnes skiftet.</p> <div data-bbox="424 842 1519 920"> <p>57 % av forventet levetid medgått <span style="float: right;">17 av 30 år</span></p>  </div>
<b>Varmtvannsbereder/varmesentral</b> <b>TG 2</b>	<p>OSO Hotwater RS 200, 198 liter, produsert 2002. Levetiden er utgått.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Bereder med en alder på omlag 23 år har overskredet det meste av forventet levetid.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Utskifting må påregnes. En bereder som lekker kan gi vesentlig vannskade.</p> <div data-bbox="424 1043 1519 1122"> <p>49 % av forventet levetid medgått <span style="float: right;">17 av 35 år</span></p>  </div>
<b>Varmepumpe</b> <b>TG 2</b>	<p>Luft-til-luft varmepumpe opplyses montert i 2009 — omlag 16 år gammel. Servicehistorikk er ikke dokumentert.</p> <p><b>Årsak til forhøyet TG:</b> Varmepumpe over forventet levetid uten dokumentert service.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Usikker fremtidig funksjon må påregnes.</p> <div data-bbox="424 1245 1519 1323"> <p>57 % av forventet levetid medgått <span style="float: right;">17 av 30 år</span></p>  </div>
<b>Vannledninger (utvendig)</b> <b>TG 1</b>	<p>Stikkvannledning inn fra kommunalt nett opplyses skiftet i 2005.</p> <div data-bbox="424 1413 1519 1491"> <p>42 % av forventet levetid medgått <span style="float: right;">17 av 40 år</span></p>  </div>
<b>Avløpsledninger (utvendig)</b> <b>TG 1</b>	<p>Utvendig avløpsledning opplyses skiftet i 2005. Ledningene er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.</p> <div data-bbox="424 1581 1519 1659"> <p>42 % av forventet levetid medgått <span style="float: right;">17 av 40 år</span></p>  </div>
<b>Septik/slamavskiller</b>	<p>Boligen er tilkoblet kommunalt avløpsanlegg — septik/slamavskiller er ikke aktuelt.</p>
<b>Oljetank (utvendig)</b>	<p>Utvendig oljetank er oppgitt å ikke finnes på eiendommen.</p>



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41

## Elektrisk anlegg

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være oppgradert. Sikringskap med 13 kurser og automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere. Kursfortegnelse fra Andebu Elektro AS foreligger. Sikringer opplyst oppgradert i 2018. Samsvarserklæring for AMS-måler-installasjon foreligger.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

23 % av forventet levetid medgått

8 av 35 år

### Sikringskap og tavle

Sikringskap med automatsikringer (Schneider DCP H Vigi) og integrerte jordfeilbrytere 30mA på alle kurser. Kursfortegnelse foreligger. Opplyst oppgradert i 2018.

### Synlig ledningsanlegg og installasjoner

Dato for siste el-tilsyn er ukjent. AMS-måler (Aidon) montert. Samsvarserklæring for AMS-installasjon foreligger fra Andebu Elektro a/s.

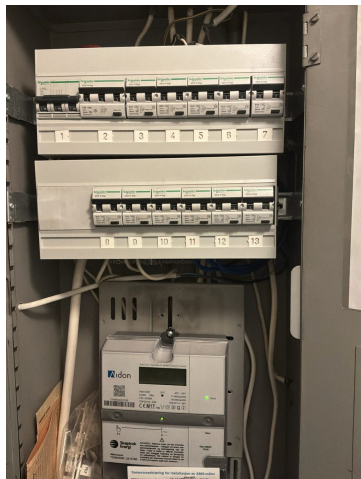


Foto 42

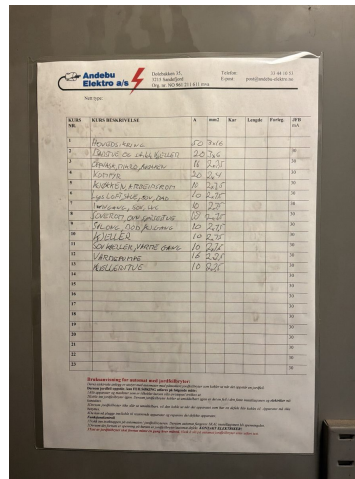


Foto 43

## Branntekniske forhold

Røykvarsler og brannslukker er registrert montert i boligen. Det er ikke godkjent rømningsvei fra rom i kjeller.

<b>Røykvarsler og branddetektor</b>	Røykvarsler registrert montert. Funksjon er ikke kontrollert.
<b>Slokkeutstyr</b>	Brannslukker montert.
<b>Rømningsveier</b>	Dør og vinduer som rømningsvei. Ikke godkjent rømningsvei fra rom i kjeller.
<b>Brannceller og brannskille</b>	Ikke særskilt vurdert. Ikke relevant.

## Rekkverk og håndløper

TEK17 § 12-15 krever minimum rekkverkshøyde 0,9 m for innvendig trapp/rampe, 1,0 m for balkong/terrasse med fallhøyde ≤ 10 m og 1,2 m ved fallhøyde > 10 m. Lysåpning mellom spiler maks 100 mm (barnesikring, § 12-17). Eldre bygg er dimensjonert etter lavere krav, og avvik fra dagens TEK rapporteres som HMS-opplysning uten tilstandsgrad.

<b>Rekkverk og håndløper</b>	Kjellertrapp har kun håndløper på èn side.
<b>Andre HMS-avvik</b>	Komfyrvakt på kjøkken mangler.

## Radon

Radonsikring er ikke anlagt — det var ikke krav til radonsikring i grunn ved byggetidspunktet. Radonmåling er ikke fremlagt. Boligen er en enebolig på grunn i et område med moderat til lav radonakt somhet.

**Radon aktsomhet:** Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

## Forbehold og ansvarsbegrensning

1. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befarings, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
2. Den bygningsakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.
3. Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggssanalyse.
4. Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.
5. Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befaringstidspunktet, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

## Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygningsakkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6.

## Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvbart metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningsakkyndige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og taktekning, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at bygningsakkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygnings sakkyndige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.