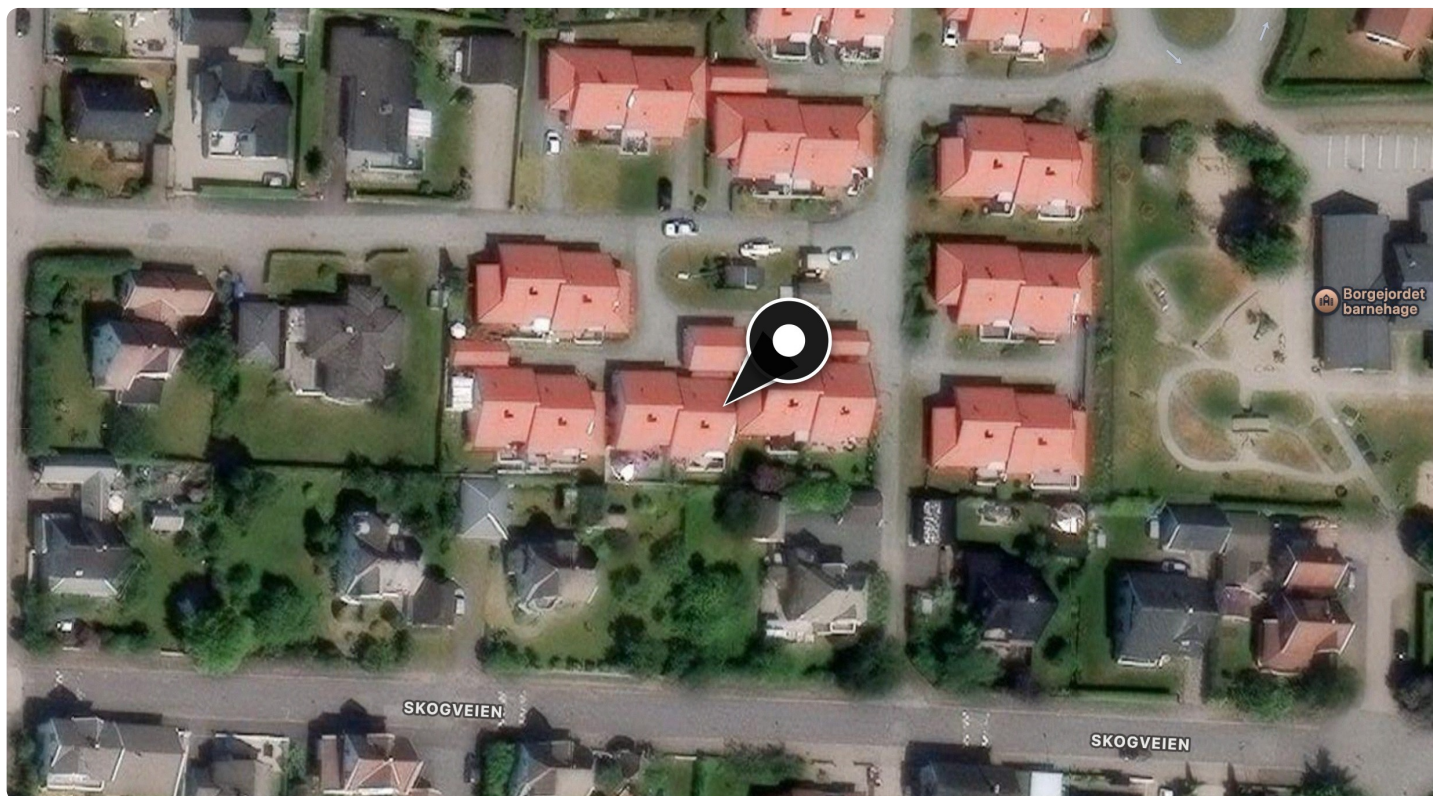


Tilstandsrapport for bolig

**Borgejordet 50, LARVIK**

Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Borgejordet 50 3269 LARVIK Gnr: 2011 Bnr: 647	Tomannsbolig	1989	81 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	—
	Halvpart av dobbelgarasje	—	23 m <sup>2</sup>	—	23 m <sup>2</sup>
<b>Oppdragsnr.</b>	260423-002				
<b>Befaring / Rapport</b>	23.04.2026 / 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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført på Borgejordet i Larvik i 1989. Boligen fremstår i normalt god stand, men ny eier må påregne løpende vedlikehold som er vanlig for en bolig av respektive alder.

### Planløsning

Planløsningen består av entrè, toalettrom, stue, 2x soverom, badrom, innebod og kjøkken. Innvendige overflater består av parkett på gulv, malte plater og tapet på vegger samt Takess-plater i himling. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard — noe bruksslitasje forekommer i samsvar med boligens alder. Parkett har høy slitasje.

### Byggemetode

Fundament med støpt betongdekke på mark. Grunnmur forventes å bestå av ringmursblokker, men konstruksjonstype er ikke verifisert ved befaringen. Drenering og fuktsikring er fra byggeår. Terreng rundt bygget er opparbeidet med plener og asphalt. Yttervegger oppført i stenderverk med utvendig stående tømmermannskledning, opplyses malt i 2021. Museband av eldre type er montert bak overliggere. Vinduer og terrassedør i fabrikk malt rammeverk med isolerglass, antatt fra byggeår. Slitasje er som forventet hensynstatt alder. Saltak teknet med profilert betongtakstein, opplyses malt i 2019.

Terrasse på omlag 16 kvm utenfor stue, beliggende på terrengnivå. Gulvdekke av løse plastfliser lagt over underliggende terrassebordgulv.

### Kjøkken og våtrom

Kjøkken i 1.etg med kjøkkeninnredning med profilerte fronter, oppgitt oppusset i 2011.

Bad oppgitt renoverert av fagpersoner i 2015. Gulv av vinylbelegg, vegger av våtromsplater med bunnsokkellist og himling av takessplater. Rommet har dusjhjørne med glassdør, frittstående badekar, toalett, servant med skap og opplegg til vaskemaskin.

Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale.

### Tekniske anlegg

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast, begge fra byggeår.

Oppvarming skjer via elektrisk gulvvarme og vedfyring i peisovn.

Ventilasjon er av mekanisk avtrekkstype med vifte montert på loft og tilluft via ventiler i fasade.

Elektrisk anlegg er av eldre dato fra byggeår. Det elektriske anlegget er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men selger kjenner ikke til opplagte avvik.

### Sidebygninger

23 m<sup>2</sup> stor halvpart av dobbelgarasje tilhører andelen.

Garasjen er ikke inngående vurdert.

### 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.

2011 - Kjøkken oppusset

2015 - Bad oppusset

2015 - Nybygget toalettrom

2015 - Ny varmtvannstank

2019 - Takstein opplyses å være impregnert og malt

2021 - Yttervegger malt/beiset

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). Byggforskeren 700 (bl.a. 700.530). DiBK-veiledere for utvalgte tekniske komponenter.

## Eiendomsopplysninger

## Borgejordet 50, 3269 LARVIK

Gnr 2011 / Bnr 647 ·

Byggeår <b>1989 (BF87)</b>	Boligtype <b>Tomannsbolig</b>	BRA <b>81 m<sup>2</sup></b>
Oppvarming <b>gulvvarme_elektrisk</b>	Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	Vann / Avløp <b>Offentlig / Offentlig</b>
Hjemmelshaver <b>Mona Islann</b>	Tilstede / oppl. <b>Selger og undertegnede</b>	—

## Byggemåte

Bygget er fundamentert på grunnmur av plasstøpt betong. Bærende yttervegger i stenderverk med stående trepanel. Takkonstruksjon som sperretak tekket med profilert betongtakstein.

Flomfare	Ikke kartlagt for dette området
Jord-/fjellskredfare	Ikke kartlagt for dette området
Kvikkleirefare	Ikke kartlagt for dette området
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Lav trafikk (ÅDT 600 / 50 km/t)
Høyde over havet	64 moh
Terrengvurdering	Jevnt terreng
Terrengfall mot eiendom	Fra NØ (+1.8m), NV (+1.5m), N (+1.2m), Ø (+0.6m)
Fall mot grunnmur	N-vegg: 3.5%
Vær ved befaring	7.5 °C, delvis skyet, 1.6 m/s (N), 66 % luftfuktighet
Nedbør	30 dager: 95 mm (13 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.

## 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 framlagt
● Godkjente bygningstegninger	Framlagt
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke framlagt
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
● Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke framlagt
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke framlagt
● Feierappor/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke framlagt
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

## 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** Påregn utbedring — Vesentlig avvik. Kostnadsanslag oppgis.
- TG IU** Ikke undersøkt — Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives separat.

### Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

#### TG 2 Avvik å være oppmerksom på (15 KP)

#### VÅTROM

Bad — 1.etg - Gulv	Korrekt fall til sluk ikke anlagt for hele gulvflaten, og manglende oppkant ved dørterskel gir ukontrollert avrenning.
--------------------	--

#### KJØKKEN

3 KP

Kjøkken - Overflater - Gulv	Laminat og parkett er ikke fuktbestandige materialer — periodevis vannsøl trekker inn i skjøtene og gir irreversibel svelling.
Kjøkken - Ventilasjon	Komfyrvakt ble krav fra TEK10 — boligen er ikke oppgradert til gjeldende standard.
Kjøkken - Innredning og utstyr	Innredning fra byggeår har overskredet forventet levetid for denne type fronter og benkematerialer.

#### INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv	Parketten har stedvis høy slitasje.
------	-------------------------------------

#### VINDUER OG DØRER

2 KP

Vinduer	Vinduer har medgått forventet levetid.
Dører	Terrassedør fra byggeår har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater. Vinduer av varierende alder.

#### TAKKONSTRUKSJON/LOFT

2 KP

Konstruksjon	Feilmontering ved utførelse med utilstrekkelig innfesting i bærende sperrer.
Lufting av takverk	Begrenset ventilering av takkonstruksjon.

#### VVS

2 KP

Vannledninger	Kobberrør med overskredet forventet levetid er forenlig med begynnende groptæring og økt lekkasjerisiko.
---------------	--

## VVS

2 KP

**Avløpsledninger** Rørenes alder er medgått med mer enn 50%

## YTTERVEGGER / FASADE

**Kledning** Eldre museband har overskredet forventet levetid og gir usikker gnagesikring.

## TAKTEKKE OG BESLAG

3 KP

**Taktekning/belegg** Betongtakstein med alder på omlag 37 år har overskredet forventet levetid.

**Nedløp og takrenner** Plastrenner med overskredet forventet levetid har redusert kapasitet og økt risiko for brudd.

**Undertak/ventilasjon** Utilstrekkelig dokumentasjon på ventilering av takkonstruksjonen, kombinert med registrerte fuktrelaterte funn i boligen.

## Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	81 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	—	—	16 m <sup>2</sup>	—
<b>Sum</b>	<b>81 m<sup>2</sup></b>	<b>81 m<sup>2</sup></b>	—	—	<b>16 m<sup>2</sup></b>	—

*BRA = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · BRA-i = Innvendig bruksareal · BRA-e = Eksternt bruksareal (eks. eksternt 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) · Målereglene iht. NS 3940:2023*

1. etasje	m <sup>2</sup>
Stue	31.5 m <sup>2</sup>
Kjøkken	10.7 m <sup>2</sup>
Soverom 1	13.2 m <sup>2</sup>
Soverom 2	7.4 m <sup>2</sup>
Toalettrom	3 m <sup>2</sup>
Baderom	9 m <sup>2</sup>
Entrè	2.6 m <sup>2</sup>
Innebod	1.7 m <sup>2</sup>
Sidebygninger / uthus	m <sup>2</sup>
Halvpart av dobbelgarasje	23 m <sup>2</sup>

## Fundament, grunnmur og drenering

TG 1

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

Fundament med støpt betongdekke på mark. Grunnmur forventes å bestå av ringmursblokker, men konstruksjonstype og omfang er ikke verifisert ved befaringen. Drenering og fuktsikring er fra byggeår.

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

## Tilstand

TG 1

Ringmur er kontrollert på tilgjengelige sider. Ingen større sprekker registrert.

62 % av forventet levetid medgått

37 av 60 år

## Fukt

TG 1

Ikke registrert tegn til fuktopptak fra grunn.

123 % av forventet levetid medgått

37 av 30 år

**Grunnforhold:** Marin strandavsetning, sammenhengende dekke

**Nedbør 30 dager:** 95 mm — høy nedbørsmengde kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur

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

## Terrengforhold

TG 1

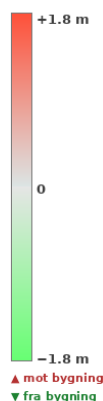
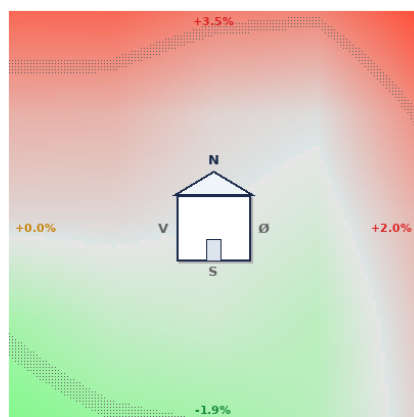
NS 3600:2025 § A.3.22.3 — Dekker terrengforhold rundt bygningen med kontroll av fall bort fra grunnmur og drenering. Overvannshåndtering og fuktsikring av grunnmuren vurderes.

Terrenget rundt tomannsboligen er opparbeidet med plener og asfalt. Overvannshåndtering er vurdert visuelt.

## Terrengforhold, fall og overvannshåndtering

TG 1

Terrenget er tilnærmet flatt ved ringmur på flere sider.



Vegg	Helning	Vurdering
Nord	+3.5% (+2.0°)	Fall mot vegg — risiko
Øst	+2.0% (+1.1°)	Fall mot vegg
Sør	-1.9% (-1.1°)	Fall fra vegg
Vest	+0.0% (+0.0°)	Tilnærmet flatt

Terrengkartet viser områdemålte høydenivåer og er ikke nødvendigvis representativt for de nærmeste meterne inn mot bygget. Lokale terrengoppbeholdelser 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.

## 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 kledning av stående tømmermannspanel. Kledningen opplyses malt i 2021. Museband av eldre type er montert bak overliggerne.

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. Luftesjikt bak kledning er åpent og friskt treverk er synlig bak overliggerbord. Overgang grunnmur/kledning fremstår uten synlige avvik.

46 % av forventet levetid medgått

37 av 80 år

### Yttervegg – Kledning TG 2

Utvendig kledning av stående tømmermannspanel, opplyst malt i 2021. Museband av eldre type er montert bak overliggerne — tetthetsfunksjonen mot gnagere er usikker.

**Årsak til forhøyet TG:** Eldre museband har overskredet forventet levetid og gir usikker gnagesikring.

**Konsekvens:** Risiko for inntrengning av gnagere i luftesjikt og bakenforliggende konstruksjon.

148 % av forventet levetid medgått

37 av 25 år

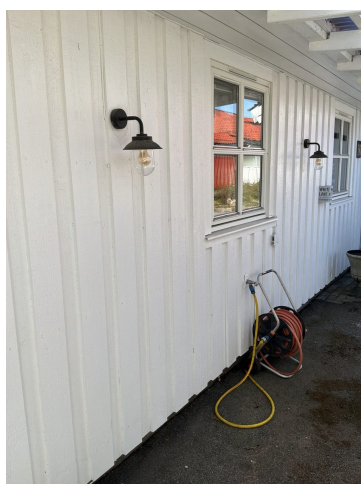


Foto 1



Foto 2

## Vinduer og dører

TG 2

Vinduer og terrassedør i fabrikkmalt rammeverk med isolerglass, antatt fra opprinnelig byggeår. Slitasje er som forventet hensyntatt alder.

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

123 % av forventet levetid medgått

37 av 30 år

### Vinduer (innvendig) TG 2

Vinduer i fabrikkmalt rammeverk med isolerglass, alt fra byggeår. Levetiden er utgått.

**Årsak til forhøyet TG:** Vinduer har medgått forventet levetid.

**Konsekvens:** Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.

### Dører (innvendig) TG 2

Terrassedør i fabrikkmalt rammeverk med isolerglass fra byggeår. Levetiden er utgått.

**Årsak til forhøyet TG:** Terrassedør fra byggeår har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater. Vinduer av varierende alder.

**Konsekvens:** Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.

## 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.

Sperretak av tre fra byggeår med dampsperre synlig langs skråvegg. Mineralullisolasjon ved takfot. Gulvplater av sponplate/OSB på loftsgulv. Tilkomst via loftsluke.

### Konstruksjon

TG 2

Undertaksgips har festespikere som har bommet på taksperrer og er ikke korrekt festet. Gulvplater på loft har mye flex ved belastning.

**Årsak til forhøyet TG:** Feilmontering ved utførelse med utilstrekkelig innfesting i bærende sperrer.

**Konsekvens:** Undertaksgips kan løsne over tid og gi følgeskader på underliggende konstruksjon.

74 % av forventet levetid medgått

37 av 50 år

### Lufting av takverk

TG 2

Luftespalter ved gesims er tette — ventilering av kald sone er ikke funksjonell.

**Årsak til forhøyet TG:** Tett gesims uten åpninger hindrer luftsirkulasjon gjennom takkonstruksjonen.

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

### Innfelte installasjoner mot kald sone

TG 1

Fra varm side er det ikke registrert innfelte downlights eller tilsvarende installasjoner som typisk bryter dampspærren mot kald sone. Fullstendig kontroll av gjennomføringer mot kald sone er ikke mulig uten åpning av konstruksjonen.



Foto 3



Foto 4

## Taktekke og beslag

TG 2

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

Saltak med profilert betongtakstein, opplyses malt i 2019. Snøfangere i stål langs takfot og takrenner av plast langs gesims. Ventilasjonshatt er montert sentralt i takflaten.

De 3 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

### Takteking/belegg

TG 2

Profilert betongtakstein opplyses malt i 2019. Levetiden er utgått, og utskifting må påregnes.

**Årsak til forhøyet TG:** Betongtakstein med alder på omlag 37 år har overskredet forventet levetid.

**Konsekvens:** Kan gi vanninntrengning til underliggende konstruksjon hvis det ikke utbedres.

123 % av forventet levetid medgått

37 av 30 år

**Taktekning/belegg**

TG 2

Profilert betongtakstein opplyses malt i 2019. Levetiden er utgått, og utskifting må påregnes.  
**Årsak til forhøyet TG:** Betongtakstein med alder på omlag 37 år har overskredet forventet levetid.  
**Konsekvens:** Kan gi vanninntrengning til underliggende konstruksjon hvis det ikke utbedres.

**Nedløp og takrenner**

TG 2

Takrenner i plast synlig langs gesims. Levetiden er utgått med en alder på omlag 37 år.  
**Årsak til forhøyet TG:** Plastrenner med overskredet forventet levetid har redusert kapasitet og økt risiko for brudd.  
**Konsekvens:** Begrenset avrenning gir oversvømmelse av renne og risiko for vanninntrengning.

123 % av forventet levetid medgått

37 av 30 år

**Undertak/ventilasjon**

TG 2

Ventilasjonshatt sentralt i takflaten fremstår intakt. Undertakets tilstand er ikke verifisert fra loftsiden — ventilering av takkonstruksjonen er ikke bekreftet tilstrekkelig.

**Årsak til forhøyet TG:** Utilstrekkelig dokumentasjon på ventilering av takkonstruksjonen, kombinert med registrerte fuktrelaterte funn i boligen.

**Konsekvens:** Fukt kan bygge seg opp i takkonstruksjonen og skade trevirke over tid.

**Takstiger og snøfangere (HMS)**

TG 1

Snøfangere i stål montert langs takfot. Normal aldersslitasje.

106 % av forventet levetid medgått

37 av 35 år



Foto 5

**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.

Terrasse på omlag 16 kvm beliggende utenfor stue, direkte på terrengnivå. Gulvdekke av løse plastfliser lagt over underliggende terrassebordgulv. Skjermvegg av trepanel i god høyde.

**Balkong, veranda, terrasse og plattning**

TG 1

Løse plastfliser dekker hele terrasseflaten og hindrer tilgang til underliggende terrassebord, tettesjikt, sluk og oppkanter. Tilstanden til det underliggende gulvdekket kan ikke vurderes.

185 % av forventet levetid medgått

37 av 20 år



Foto 6

## Bad — 1.etg

**TG 2**

### 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. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Bad beliggende i boligens 1.etg, oppgitt renoverert av fagpersoner i 2015. Gulv av vinylbelegg, vegger av våtromsplater med bunnsokkellist og himling av takessplater. Rommet har dusjhjørne med glassdør, frittstående badekar, toalett, servant med skap og opplegg til vaskemaskin.

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

<b>Vegger og himling</b> <b>TG 1</b>	Vegger av våtromsplater med bunnsokkellist. Himling av takessplater. Fuger fremstår intakte uten synlige sprekker eller løsning.  <b>55 % av forventet levetid medgått</b> <span style="float: right;">11 av 20 år</span>
<b>Gulv</b> <b>TG 2</b>	Gulv av vinylbelegg. To sluk med tilstøpt lokalfall rundt hvert sluk, men fallforholdet for gulvet som helhet er ikke vurdert. Oppkant mot dørterskler mangler. <b>Årsak til forhøyet TG:</b> Korrekt fall til sluk ikke anlagt for hele gulvflaten, og manglende oppkant ved dørterskel gir ukontrollert avrenning. <b>Konsekvens:</b> Bruksvann ledes ikke til sluk. Vann kan ledes mot dørterskel og ut av rommet.  <b>55 % av forventet levetid medgått</b> <span style="float: right;">11 av 20 år</span>
<b>Sluk, membran og tettesjikt</b> <b>TG 1</b>	Vinylbelegg fungerer som gulvets membran. Ingen opplagte avvik,. Plastsluk i gulv av ukjent alder.  <b>55 % av forventet levetid medgått</b> <span style="float: right;">11 av 20 år</span>
<b>Vann- og avløpsledninger</b> <b>TG 1</b>	Synlige rør og armatur fremstår uten lekkasjesymptomer. Normal slitasje for alder.  <b>22 % av forventet levetid medgått</b> <span style="float: right;">11 av 50 år</span>
<b>Ventilasjon</b> <b>TG 1</b>	Ventilasjon via boligens avtrekksanlegg på loft med avtrekksventil i himling. Avtrekksfunksjon er ikke verifisert med papirtest.
<b>Utstyr og innredning</b> <b>TG 1</b>	Dusjhjørne med glassdør, toalett, servant med skap, frittstående badekar og opplegg til vaskemaskin. Sanitærutstyr og innredning fremstår uten synlige sprekker, svelling eller funksjonell svikt.

**Vegger og himling**

TG 1

Vegger av våtromsplater med bunnsokkellist. Himling av takesplater. Fuger fremstår intakte uten synlige sprekker eller løøsning.

73 % av forventet levetid medgått

11 av 15 år

**Innfelte installasjoner**

TG 1

Stikkontakt i tilstøtende soverom bak dusj er kontrollert ved fjerning av deksel. Konstruksjonen fremstår uten synlige fuktmerker eller varmgangsmarker.

**Fuktmåling og hulltaking**

TG 1

Hulltaking er ikke utført grunnet inventar og fast møblering. Fuktmåling er foretatt ved å fjerne deksel fra stikkontakt i tilstøtende soverom bak dusj — ingen målbar fuktighet registrert.

**Dokumentasjon vanntett sjikt**

Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Badet er oppgitt renoverert i 2015, men faglig dokumentasjon (FDV) for membranarbeidet er ikke fremlagt.



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

## 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.

Kjøkken med innredning oppgitt oppusset i 2011. Gulv av parkett og laminat, vegger av malt plate med keramiske fliser som backsplash over benk, og malt plate i himling. Benkeplate av foliert materiale med integrert rustfri stålvaske. Avtrekksventilator over stekeovn samt ventil i himling tilkoblet avtrekksanlegg. Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår.

## Overflater - Vegger og himling

TG 1

Vegger av malt plate med keramiske fliser som backsplash over benk. Normal brukslitasje for alder uten registrerte fuktskjolder eller sprekker i flisefuger.

## Overflater - Gulv

TG 2

Parkettgulv med sprikende skjøter og mindre fuktskjolder i enkeltskjøter. Laminatgulv ved komfyr viser tydelig hevelse og oppbøying i skjøt.

**Årsak til forhøyet TG:** Laminat og parkett er ikke fuktbestandige materialer — periodevis vannsøl trekker inn i skjøtene og gir irreversibel svelling.

**Konsekvens:** Videre fuktpåvirkning kan gi økt skade på underliggende gulvkonstruksjon.

## Ventilasjon

TG 2

Avtrekksventilator over stekeovn samt ventil i himling tilkoblet avtrekksanlegg. Komfyrvakt er ikke montert.

**Årsak til forhøyet TG:** Komfyrvakt ble krav fra TEK10 — boligen er ikke oppgradert til gjeldende standard.

**Konsekvens:** Økt brannrisiko ved matlaging uten automatisk avstengning av komfyr.

## Vann-/avløp

TG 1

Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår. Vannstopper er ikke montert. Synlige rørføringer og koblinger fremstår uten tegn til aktiv lekkasje ved visuell inspeksjon.

## Innredning og utstyr

TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, oppgitt oppusset i 2011. Innredningen er omlag 14 år gammel og har passert forventet levetid for laminatfronter. Beslag og hengsler fremstår funksjonelle ved visuell inspeksjon.

**Årsak til forhøyet TG:** Innredning fra byggeår har overskredet forventet levetid for denne type fronter og benkematerialer.

**Konsekvens:** Kjøkkenbytte må påregnes innen kort tid.

148 % av forventet levetid medgått

37 av 25 år

## Benkebeslag og avtrekk

TG 1

Benkeplate av foliert/laminert materiale med integrert rustfri stålvaske. Keramiske fliser som backsplash over benk fremstår uten synlige sprekker. Benkeplate med normal brukslitasje for alder.



Foto 11



Foto 12

## Toalettrom

TG 1

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.

Toalettrom oppgitt etablert i 2015. Gulv av vinylbelegg, vegger kledd med våtromsplater og himling av Takess-plater. Rommet har gulvmontert toalett tilkoblet kvern, vegghengt servant og varmtvannstank. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.

Gjelder alle 4 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

148 % av forventet levetid medgått

37 av 25 år

<b>Overflater - Vegger og himling</b> TG 1	Vegger kledd med våtromsplater og himling av Takess-plater, oppgitt etablert i 2015. Overflatene fremstår i god stand uten registrerte avvik.
<b>Overflater - Gulv</b> TG 1	Vinylbelegg på gulv, oppgitt lagt i 2015. Bellegget fremstår uten synlige skader eller fuktindikasjoner.
<b>Ventilasjon</b>	Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte. Avtrekksfunksjon vurderes under A.2.12.
<b>Vann-/avløp og sanitærutstyr</b> TG 1	Toalett tilkoblet kvern som fører avløp i rørledning med redusert dimensjon. varmtvannstank montert i rommet med synlige kobberrør — lekkasjestopper er ikke registrert.
<b>Innfelte installasjoner mot kald sone</b> TG 1	Stikkontakt og løse ledninger registrert på vegg ved toalett. Rommet er oppgitt etablert i 2015 — dampsperrerforhold er ikke verifisert da konstruksjonen ikke er åpnet.



Foto 13

## 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 parkett på gulv, malte plater på vegger og Takess-plater i himling. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard.

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

185 % av forventet levetid medgått

37 av 20 år

**Overflater - Vegger og himling**

TG 1

Vegger av malte plater og himling av Takess-plater. Overflater i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje.

**Overflater - Gulv**

TG 2

Parkett med utbredt slitasje og nedslitt overflatebehandling. Én lamell er løftet med mørk misfarging i skjøt, forenlig med fuktpåvirkning.

**Årsak til forhøyet TG:** Parketten har stedvis høy slitasje.**Konsekvens:** Eksponert kjernemateriale er sårbart for videre fuktopptak og forringer levetiden ytterligere.

Foto 14



Foto 15

**Skadedyr**

TG 1

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.

Boligen har konstruktiv trebeskyttelse gjennom trykkimpregnert bunnsvill og fuktsperrende tiltak fra byggeår. Ventilasjon av krypkjeller og takkonstruksjoner er etablert for å opprettholde fuktnivåer under kritiske grenser for trevirke.

**Skadedyr og fuktkrevende insekter**

TG 1

Ingen skadedyr avdekket pr befaring.

**Pipe og ildsted**

TG 1

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.

Lecapipe fra byggeår med frittstående stålvedovn. Vedovnen er tilkoblet pipeløpet via røykrør av stål. Glassplate er lagt på gulv under og foran ovnen.

**Pipe og ildsted - Samlet vurdering**

TG 1

Lecapipe fra byggeår med frittstående stålvedovn. Tilsynsrapport fra feiervesenet foreligger ikke.

92 % av forventet levetid medgått

37 av 40 år





Foto 16

## Ventilasjon

TG 1

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

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon via vifte montert på loft med tilkoblede fleksible kanaler. Tilluft skjer via ventiler i fasade.

### Tilluft og luftskifte

TG 1

Mekanisk avtrekksvifte montert på loft med fleksible kanaler. Kanalskjøter er ufullstendig tettet med eksponert mineralull ved tilkobling.

### Kjøkken, toalett og rom med avtrekk

TG 1

Mekanisk avtrekk via loftsmontert vifte. Ukjent alder for vifta.



Foto 17

## 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. Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast, begge fra byggeår. Stikkledninger av plast for både trykkvann og avløp, fra byggeår. Varmtvannsbereder på 200 liter opplyses installert i 2015.

De 3 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

## Vannledninger

TG 2

Trykkvannsrør av kobber fra byggeår. Levetiden er utgått.

**Årsak til forhøyet TG:** Kobberrør med overskredet forventet levetid er forenlig med begynnende groptæring og økt lekkasjerisiko.

**Konsekvens:** befaring.

123 % av forventet levetid medgått

37 av 30 år

## Avløpsledninger

TG 2

Trykkvannsrør av kobber fra byggeår. Levetiden er utgått.

**Årsak til forhøyet TG:** Rørenes alder er medgått med mer enn 50%

**Konsekvens:** Påregn framtidig utskiftning.

123 % av forventet levetid medgått

37 av 30 år

## Varmtvannsbereder/varmesentral

TG 1

Varmtvannsbereder er innenfor forventet levetid. Ingen lekkasjeindikasjon — bunn tørr, sikkerhetsventil montert. Sensor med vannstopper er montert som sikkerhet ved lekkasjer.

106 % av forventet levetid medgått

37 av 35 år

## Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være av eldre dato fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer (blandet fabrikat) og AMS-måler (Aidon) er montert. Kursfortegnelse på skapdør er original med syv kurser — kurs 5-7 har håndskrevne endringer. Samsvarserklæring foreligger for AMS-installasjon utført av Eltel Networks AS. Jordfeilbryter er ikke identifisert montert i skapet.

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

46 % av forventet levetid medgått

16 av 35 år

## Sikringsskap og tavle

Sikringsskap med automatsikringer (blandet fabrikat). Jordfeilbryter ikke identifisert montert i skapet. Kursfortegnelse er original fra byggeår med håndskrevne endringer på kurs 5-7. Sikringsskap med automatsikringer (blandet fabrikat) og AMS-måler (Aidon) montert. Jordfeilbryter er ikke identifisert montert i skapet. Kursfortegnelse på skapdør er original fra byggeår med syv kurser — kurs 5-7 har håndskrevne endringer og overstrykninger som indikerer endringer i anlegget uten oppdatert dokumentasjon.

## Synlig ledningsanlegg og installasjoner

Dato for siste el-tilsyn er ukjent. Løse kabler observert i øvre del av sikringsskap. Komfyrvakt ikke bekreftet montert. Samsvarserklæring foreligger for AMS-installasjon fra Eltel Networks AS. Løse kabler registrert i øvre del av sikringsskap. Dato for siste el-tilsyn er ukjent. Komfyrvakt er ikke bekreftet montert. Samsvarserklæring foreligger for AMS-installasjon utført av Eltel Networks AS.



Foto 18

INSTALLASJON		KONTORENET	ADVARSEL!
TOS ELEKTRO AS		TEKNISETTET	ADVARSEL!
BLF: 214 47569		TEKNISETTET	ADVARSEL!
KURSE NR.	KURSBETEGNELSE	SIKRING	LEIDNING
		AMPERE	LEIDNING
			KLASSE
			NR.
1	KORREKTUR	10 A	10-2
2	KORREKTUR	20 A	4 *
3	VASKEMASKIN, VASKEMASKIN	16 A	2,5 *
4	OPPLASNING	16 A	2,5 *
5	VANNVARMERER, GJ. RÅSJE	16 A	2,5 *
6	MÅLSTAV, 100 V.F., 100 V.F., 100 V.F.	16 A	2,5 *
7	BELETTING, 100 V.F., 100 V.F., 100 V.F.	16 A	2,5 *
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			

Foto 19

## Branntekniske forhold

Røykvarsler er montert i boligen. Slokkeutstyr er en skumslukker av type 6L. Brannskille mot naboens loft er utført med gipsplater.

### Røykvarsler og brann-detektor

Røykvarsler registrert montert. Funksjon er ikke kontrollert. Røykvarsler registrert montert i boligen. Funksjon er ikke kontrollert under befaringen. Røykvarsler registrert montert. Funksjon er ikke kontrollert under befaringen.

### Slokkeutstyr

Skumslukker 6L til stede. Siste service registrert 2018 — over 5 år siden. Apparatet er ikke veggmontert. Skumslukker 6L (type 27A 233B) til stede. Siste service er registrert i 2018 — over fem år siden. Apparatet står fritt på gulv og er ikke veggmontert. Skumslukker 6L montert. Siste service registrert 2018 — over fem år siden. Apparatet er ikke veggmontert.

### Rømningsveier

Dør og vinduer som rømningsvei. Rømning via vinduer og dører.

### Brannceller og brannskille

Branncellebegrensende konstruksjon ikke vurdert. Gipsplater registrert som brannskille mot naboens loft. Branncelleskille mot naboens loft er utført med gipsplater. Branncellebegrensende konstruksjon er ikke nærmere vurdert. Branncelleskille mot naboens loft er utført med gipsplater. Branncellebegrensende konstruksjon er ikke nærmere vurdert.



Foto 20

## Radon

Radonmåling er ikke fremlagt. Radonsikring er ikke anlagt i boligen, noe som var i tråd med kravene på byggetidspunktet.

**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.

## Garasje/uthus

NS 3600:2025 § A.3.22.8 — Dekker frittstående bygninger som garasje, carport og uthus med kontroll av konstruksjon, takteking og vegger. Port, dører og brannskille mot boligen vurderes.

Garasjer og uthus er sekundære bygg med lavere vedlikeholdsintervall enn hovedhus. Forventet levetid for kledning, tak og porter varierer med eksponering og vedlikehold. Eldre bygg har ofte mangelfull brannvegg mot bolig (TEK17 krever REI 30 ved tilbygg), og elektrisk anlegg i utebygg kan være dimensjonert etter eldre krav.

## Forbehold og ansvarsbegrensning

- Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befarings, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
- Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.
- Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.
- Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.
- 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 bygningssakkyndige 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, branttekniske 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 bygningsfagkyndige 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 bygningsfagkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningsfagkyndige 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 fuktkrevende 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.