

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Jøsenfjordvegen 650 , 4134 JØSENFJORDEN

 HJELMELAND kommune

 gnr. 28, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 256 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 22745-1004

Referansenummer: MY1571

Autorisert foretak: IBYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Jens Kristian Ims



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Ibygg AS

iBygg er et faglig kompetent selskap innen taksering og byggt teknisk rådgivning. Vi leverer uavhengige og grundige vurderinger av boliger og eiendom, basert på gjeldende standarder og solid byggfaglig erfaring.

Selskapet har fokus på kvalitet, nøyaktighet og tydelig kommunikasjon, slik at våre rapporter gir et trygt beslutningsgrunnlag for både kjøpere og selgere

Våre tjenester utføres med høy faglig integritet og i tråd med gjeldende regelverk og bransjenormer.



Rapportansvarlig

Jens Kristian Ims

post@ibbygg.as

406 42 378



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over flere plan beliggende i landlige omgivelser med skrånende tomt. Boligen fremstår med normal standard ut fra byggeår, og det er utført enkelte oppgraderinger i senere tid, herunder oppussing av bad i 2021.

Det er registrert enkelte avvik knyttet til blant annet våtrom (fallforhold og manglende dokumentasjon på membran i kjeller, mens det foreligger dokumentasjon for bad i 1. etasje), samt generelt vedlikeholdsbehov på enkelte bygningsdeler. Drenering og fuktsikring er av ukjent alder og utførelse.

Boligen vurderes samlet sett å ha et normalt vedlikeholdsbehov, og videre oppfølging av påpekte forhold må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige bygningsdeler fremstår med normal standard sett i forhold til alder og utførelse. Det er registrert værslitasje på kledning og overflater, og vedlikehold må påregnes.

Grunnmur i betong med registrerte riss/sprekker. Fuktsikring/drenering er av ukjent alder og utførelse, og funksjon kan derfor ikke dokumenteres.

Taktekking, vinduer og øvrige utvendige konstruksjoner fremstår med normalt vedlikeholdsbehov, uten tegn til akutte skader på befaringsdagen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fremstår med normal standard sett i forhold til alder og bruk. Det er registrert normal slitasje på overflater.

Bad i 1. etasje er opplyst pusset opp i 2021 og fremstår med moderne overflater. Det foreligger dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt, men det er registrert begrenset fall på deler av gulvet.

Våtrom i kjeller har enkel utførelse med begrenset fall, eldre sluk og manglende dokumentasjon på tettesjikt. Vaskerom fremstår som funksjonelt, men med enkelte avvik, herunder sprekk i gulv og eldre installasjoner.

Ventilasjon er basert på naturlig lufting via vindusventiler, med manglende ventiler i 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har våtrom i både 1. etasje og kjeller.

Bad i 1. etasje er opplyst pusset opp i 2021 og fremstår med moderne overflater. Det er målt tilfredsstillende fall i dusjonen, men begrenset fall på øvrige deler av gulvet. Det foreligger dokumentasjon på membran og tettesjikt.

Våtrom i kjeller har enkel utførelse med gulvbelegg/våtromsmaling og våtromsplater i dusjonen. Det er registrert utilstrekkelig fall i dusjonen, samt manglende dokumentasjon på membran og tettesjikt. Sluk og løsninger fremstår som eldre.

Samlet sett har våtrommene avvik knyttet til utførelse og dokumentasjon, og tiltak må påregnes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fremstår med normal standard sett i forhold til alder og bruk. Det er ikke registrert synlige skader på innredning ved befaringsdag. Det opplyses at fronter og skuffer er byttet av tidligere eier.

Kjøkkenventilator er funksjonstestet og fungerer som forutsatt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har kjølerom i kjeller. Rommet er ikke utført som rom-i-rom-konstruksjon, og fremstår som en enkel løsning.

Kjøleanlegg er installert, men alder og kapasitet er ukjent. Løsningen kan ha begrenset effekt sammenlignet med mer moderne kjøleromsløsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner fremstår med varierende alder og standard. Vannledninger er i hovedsak utført i kobberør og vurderes å være av eldre dato, med noe registrert korrosjon.

Avløpsanlegg består av plastavløpsrør, med ukjent alder, uten registrerte lekkasjer ved befaringsdag.

Varmtvannsbereder er fra 2005 og har passert forventet levetid, noe som medfører økt risiko for svikt.

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler, med manglende ventiler i 2. etasje. Det er installert varmepumpe, men alder er ukjent.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell vurdering.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i skrånende terreng hvor terrenget heller ned mot tomten fra omkringliggende områder, før det flater ut rundt boligen. Tomten er delvis opparbeidet med naturlig vegetasjon og tilpassede utearealer.

Terrengforholdene kan medføre økt tilsig av overflatevann mot bygget, og stiller krav til god drenering og bortledning av vann. Fuktsikring og drenering er av ukjent alder og utførelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er registrert forhold som kan medføre risiko for personskade.

Rekkverk på balkong og terrasse har ikke tilstrekkelig høyde i henhold til dagens krav. Dette medfører økt risiko for fallulykker.

Videre er det registrert forhold ved våtrom og ventilasjon som kan påvirke inn klima, samt terrengforhold som kan gi økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

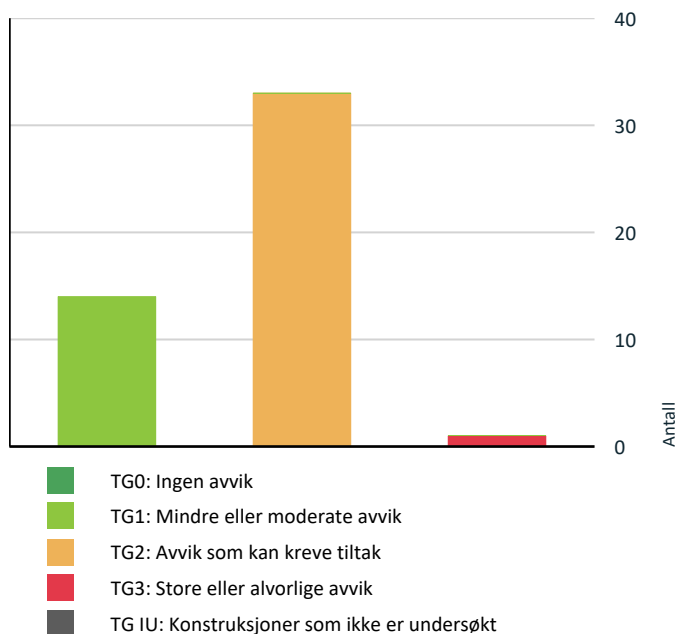
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

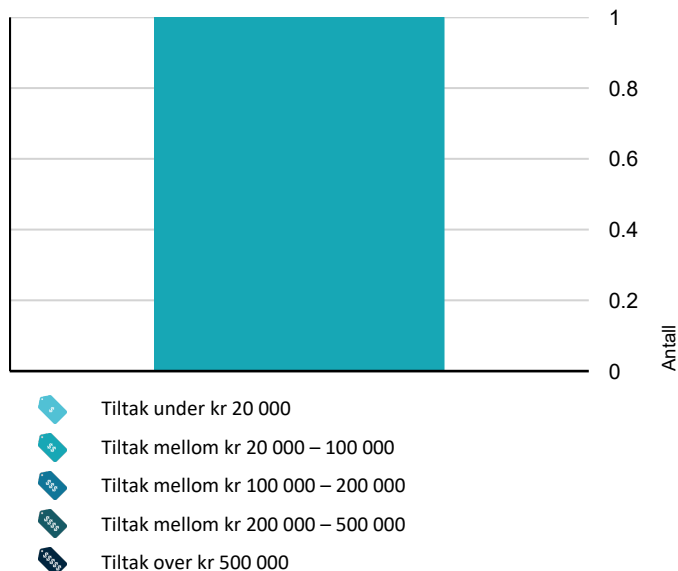
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurderingen er basert på visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser.

Bygningen er vurdert ut fra tilgjengelige flater og det som var mulig å inspisere på befaringdagen. Det tas forbehold om at skjulte feil og mangler kan forekomme.

Opplysninger er delvis basert på informasjon fra eier og tilgjengelig dokumentasjon der dette foreligger.

Tekniske installasjoner er kun kontrollert ved enkle funksjonstester, og det er ikke utført fagkyndig kontroll av elektriske eller tekniske anlegg.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer 1.etasje-mot terrasse [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer-Kjeller [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer-Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Rekkverk-Ny terrasse [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper- Terrasse. [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår	Kommentar
1978	I følge Propcloud

Anvendelse

Standard

Boligen fremstår med varierende standard, hvor enkelte bygningsdeler er oppgradert i senere tid, herunder bad i 1. etasje fra 2021 samt deler av 2. etasje.

Vedlikehold

Det er registrert normal slitasje på overflater og bygningsdeler sett i forhold til alder. Samtidig foreligger det avvik knyttet til blant annet våtrom, ventilasjon og ukjent drenering, samt enkelte tekniske installasjoner med høy alder.

Samlet sett vurderes boligen å ha et normalt vedlikeholdsbehov, og det må påregnes oppfølging og utbedring av påpekte forhold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er av eldre dato, antatt fra byggeår, og er tekket med takpanner. Undertak/tetting er ikke kjent og kan ikke verifiseres ved visuell kontroll.

Taket har oppnådd høy alder, og utskifting må påregnes på sikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

• Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast og fremstår som av eldre dato, antatt fra byggeår. Det er montert luftehatt i aluminium/stål.

På grunn av alder må det påregnes oppgradering/utskifting av renner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendig kledning består hovedsakelig av stående bordkledning, med innslag av liggende kledning enkelte steder. Det er registrert råteskader i deler av kledningen. Lokal utskifting og utbedring må påregnes.

Det er også registrert råteskader i takutstikk, samt manglende kledningsbord der materialet har råtnet bort.

Lufting bak kledningen vurderes som mangelfull, noe som kan bidra til økt fuktbelastning og utvikling av råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av konstruksjonen er synlig fra bod, hvor det er registrert tilfredsstillende lufting.

Øvrige deler av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten inngrep. Tilstanden er derfor vurdert basert på alder, synlige forhold og erfaringsmessige vurderinger.

Skjulte avvik eller skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av konstruksjonens alder og begrensede inspeksjonsmulighet bør det påregnes tiltak på sikt.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Stue har tre vinduer fra ca. 2017, levert av Gilje. Vinduene fremstår i god stand uten registrerte skader eller tegn til råteskader ved befaring.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer 1.etasje-mot terrasse

Beskrivelse

Vinduer i 1. etasje av eldre dato, fra ca. 1977–1978.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Vinduene er funksjonstestet og fremstår med treg gange ved åpning og lukking.

Det er ikke registrert tegn til råteskader i karm eller ramme ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av alder må det påregnes vedlikehold og utskifting på sikt.

TG 2 Vinduer-Kjeller

Beskrivelse

Vinduer i kjeller er fra ca. 1984, levert av Gilje. Vinduene fremstår som av eldre dato.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert sprekker/åpninger i karm på flere vinduer. Det er ikke påvist råteskader ved befaring, men forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader i karm bør repareres eller vinduer skiftes ut for å sikre tetthet og redusere risiko for fremtidige fuktskader.

TG 2 Vinduer-Loft

Beskrivelse

Vinduer i 2. etasje er fra ulike årganger. Ett vindu er fra byggeår, mens ett vindu er fra 2015

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det eldre vinduet har en alder som tilsier at redusert isolasjonsevne, slitasje på overflater og behov for vedlikehold må påregnes.

Det er registrert avflassing i maling nederst på karm på nyere vindu (2015).

Forholdet vurderes som begynnende overflateslitasje. Det er ikke registrert tegn til råte på tidspunktet for befaring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflater på vindu fra 2015 for å hindre videre nedbrytning.

Eldre vindu har nådd en alder hvor utskifting må påregnes på sikt. Ulik standard kan medføre varierende isolasjon og funksjon.



! TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør i teak fremstår i brukbar stand og fungerer som forutsatt. Døren er plassert under tak og dermed noe beskyttet mot vær og vind. Det er ikke registrert skader, men overflaten bærer preg av alder og slitasje.

Det er en skade på sidefelt vindu. Er testet for råteskade men ingen utslag.

Terrassedørene er av dårlig forfatning. Eier opplyser om at terrassedører skal skiftes før salg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert skade nederst på sidefelt ved ytterdør, hvor deler av karm mangler. Området er kontrollert for råteskader uten registrerte utslag ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadet område bør repareres eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fremtidig fukt- og råteskader.



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra soverom har terrassebord og rekkverk i tre. Det er registrert påbegynt råteskade i både terrassebord og rekkverk. Lokal utbedring/utskifting må påregnes.

Rekkverkshøyde er lavere enn dagens anbefalte krav, noe som medfører redusert sikkerhet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert påbegynt råteskade i terrassebord og rekkverk på balkong ut fra soverom. Skadene fremstår som begynnende, men kan utvikle seg over tid dersom tiltak ikke utføres.

Videre er rekkverkets høyde lavere enn dagens anbefalte krav, noe som medfører redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fall.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det anbefales utskifting av skadet treverk i terrassebord og rekkverk for å hindre videre nedbrytning. Videre bør rekkverket oppgraderes til tilfredsstillende høyde i henhold til dagens anbefalte krav for å ivareta sikker bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Terrasse ut av stue.

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue er oppført i 2025. Terrassebord fremstår som hele og uten synlige skader ved befarings. Overflatene er ikke behandlet ved befaringsstidspunktet.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



TG 2 Rekkverk-Ny terrasse

Beskrivelse

Rekkverk ved terrasse fremstår uten synlige skader og er delvis malt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyde er målt til ca. 80 cm.

Ved laveste punkt er fallhøyde på utsiden målt til ca. 1,4 meter fra topp rekkverk. Rekkverkshøyden er dermed lavere enn dagens anbefalte krav, og medfører redusert sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å øke høyden på rekkverket til minimum 1,0 meter for å oppfylle dagens krav og bedre sikkerheten.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp er utført i betong med rekkverk i stål. Konstruksjonen fremstår solid og funksjonell ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk ved trapp opp til inngangsdør er målt til ca. 87 cm. Dette er lavere enn dagens anbefalte krav til rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å øke høyden på rekkverket til tilfredsstillende nivå i henhold til dagens anbefalte krav for å bedre sikkerheten.

TG 2 Utvendige trapper- Terrasse.

Beskrivelse

Utvendig trapp ved terrasse er utført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde er målt til ca. 90 cm. Ved fallhøyde over 1,0 meter er dette lavere enn dagens anbefalte krav, og medfører redusert sikkerhet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å øke høyden på rekkverket til minimum 1,0 meter for å oppfylle dagens krav og bedre sikkerheten.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater i 1. etasje består av malte plater, tapet og malt trepanel. Gulv er belagt med 3-stavs parkett med eikelister mot vegg. Himlinger har skyggelister. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk.

Det er registrert mindre sprekker i innvendige overflater. Forholdet kan ha sammenheng med naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid. Noe sprekkdannelse må påregnes i forhold til alder og bruk.

Mindre sprekker kan utbedres med sparkling og overflatebehandling ved behov. Tiltak vurderes som kosmetiske.

TG 1 Overflater - Loft

Beskrivelse

Loft er delvis oppusset i 2026 med nye plater på vegger og nytt gulv. Ett av rommene har original panel i himling, som er malt. Elektrisk anlegg er opplyst lagt opp som egeninnsats og senere kontrollert/gjennomgått av fagperson.

Det er registrert ujevnheter i gulv og himling. Forholdet vurderes som normalt i forhold til konstruksjonens alder og må påregnes.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv i kjeller er oppforet og det er etablert nytt gulv. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og utførelse samt tilstand på underliggende oppbygning er derfor ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv i kjeller er oppforet og underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utførelse og tilstand er derfor ukjent, og det foreligger usikkerhet knyttet til eventuell fuktproblematikk i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt, som lukt, misfarging eller deformasjoner i gulv. Ved mistanke om avvik bør det gjennomføres nærmere undersøkelser, eventuelt med åpning av konstruksjonen.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med teglsteinspipe og vedfyrt ildsted plassert i stue.

Det opplyses at feier nylig har gjennomført tilsyn uten at det ble registrert avvik. Piper og ildsteder er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering.



Tilstandsrapport



📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflater i kjeller er utført med panel i tak og delvis panel samt malte plater på vegger. Overflatene fremstår uten vesentlige skader, men med normal bruksslitasje i forhold til alder.

Det er påvist sprekker i betongvegger i kjeller. Forholdet kan ha sammenheng med svinn, setninger og naturlige bevegelser i konstruksjonen. Det ble foretatt fuktsøk stedvis langs yttervegger i kjeller uten utslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulv ved belastning. Videre er det stedvis åpninger mellom gulvbord som følge av forskyvning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å foreta en nærmere kontroll av gulvkonstruksjonen for å avdekke årsak til knirk og forskyvning i gulvbord.



📍 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendige trapper i tre med sklisikring på trinnene. Trappene fremstår med normal funksjon ved bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp ned til kjeller mangler rekkverk på én side. Trapp opp til 2. etasje mangler håndløper på begge sider. Begge trapper fremstår som bratte. Det er montert skli sikring i begge trapper.

Forholdene medfører redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk og håndløpere på begge sider av trappene for å bedre sikkerheten.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er glattmalte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst pusset opp i 2021 og fremstår med moderne overflater.

Årstill: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger: Prosjektmappe GJ GULV

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

vegger er flislagt i dusjsonen med øvrige glatte overflater. Noe av membran på vegg er synlig i dusjsonen.

Årstill: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger: Prosjektmappe GJ GULV

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fallforholdene er tilfredsstillende i dusjsonen, mens det utenfor dusjsone er begrenset fall, noe som kan gi redusert avrenning ved vannpåvirkning.

Årstill: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger: Prosjektmappe GJ GULV

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begrenset fall på gulv utenfor dusjsonen. Dette kan medføre redusert avrenning av vann ved eventuell vannpåvirkning utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utvise forsiktighet med vannbruk utenfor dusjsonen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger dokumentasjon som viser at hele gulvflaten er utført med Banemembran.

På bakgrunn av fremlagt dokumentasjon legges det til grunn at gulvet har heldekkende membranløsning.

Vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke utført destruktive inngrep for å verifisere utførelsen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger: Prosjektmappe GJ GULV



1. ETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjvegger, toalett og baderoms innredning med nedfelt servant.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TE 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte som går på tidsstyrte intervaller (ca. 20 minutter).

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det har ikke vært mulig å gjennomføre hulltaking i konstruksjonen. Det er utført fuktsøk ved relevante og utsatte områder, og det ble ikke registrert indikasjoner på fukt ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom i kjeller med gulv belagt med belegg og vegger med malte overflater. I dusjsonen er veggene utført med våtromsplater. Rommet er innredet med dusjhjørne med glassvegger, toalett og servant med innredning.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegg i dusjone og våtromstapet på resten av badet. Det er bobler i våtromstapet på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger i våtrommet er utført med våtromsplater i dusjone og malte overflater på øvrige vegger. Løsningen avviker fra dagens anbefalte utførelse for våtrom.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning, tettesjikt eller utførelse av veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utvise forsiktighet med vannpåvirkning på vegger utenfor dusjone.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på oppbygning og utførelse av veggkonstruksjonen. Dersom dokumentasjon ikke foreligger, bør det vurderes nærmere kontroll av fagkyndig.

Ved fremtidig oppgradering bør vegger oppgraderes til løsning i henhold til dagens anbefalte våtromsutførelse.



KJELLER > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utilstrekkelig fall i dusjone. Forholdet øker risiko for vannansamling og fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Det er også begrenset fall på øvrig gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på vannansamling i dusjone.

Ved fremtidig oppgradering bør gulvet bygges opp med tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.



KJELLER > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det registreres tegn til eldre slukløsning. Klemring og tilslutning mot gulvbelegg fremstår ikke optimal, og det er begrenset dokumentasjon på utførelse.

Sluken fremstår med noe smuss/avleiringer og behov for rengjøring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er usikkerhet knyttet til tetthet mellom sluk og gulvbelegg. Eldre slukløsning gir økt risiko for lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig rengjøring og vedlikehold av sluk.

Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør sluk skiftes og utføres i henhold til dagens krav, med dokumentert løsning.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TC 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr er oppgradert og fremstår som av nyere dato. Utstyret består av toalett, servant og dusjløsning. Det ble ikke registrert synlige skader eller lekkasjer ved befaring.

KJELLER > BAD

TC 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte. Viften sørger for mekanisk ventilasjon av rommet.



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var praktisk mulig uten inngrep i konstruksjonen.

Det er gjennomført fuktsøk på tilgjengelige og utsatte områder. Målingene ga i hovedsak ingen utslag. Det ble registrert noe forhøyede verdier ved gulv under blandebatteri i dusjsonen.

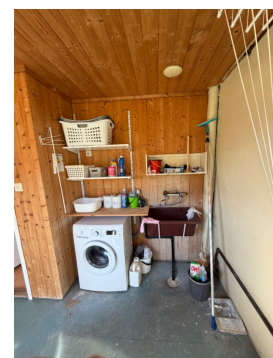


KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er plassert i kjeller og fremstår med støpt gulv og synlig sluk. Vegger er utført med panel. Rommet er innredet med vaskemaskin og skyllekum.



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er delvis panel på vegg. Yttervegger består av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger er ikke utført med fuktsikre materialer, noe som kan være mindre egnet i rom med vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utvise normal aktsomhet ved bruk av vann.

Ved fremtidig oppgradering kan det vurderes å etablere mer fuktbestandige overflater på vegger.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført i støpt betong med synlig overflate. Det er etablert fall mot sluk, og sluk er plassert sentralt i rommet.

Overflaten fremstår som enkel og funksjonell, tilpasset rommets bruk som vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelse i betonggulvet. Sprekken vurderes som en typisk svinn-/setningssprekk, men kan medføre økt risiko for fuktinntrenging over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen av sprekken. Ved behov kan sprekk utbedres/tettes for å redusere fuktpåvirkning.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er etablert sluk i gulv. Gulvet er utført i støpt betong uten synlig membran eller dokumentert tettesjikt.

Sluk fremstår som eldre type med synlig slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentert membran eller vanntett sjikt i gulvet. Slukløsningen er av eldre type.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utvise normal aktsomhet ved bruk av vann.

Ved fremtidig oppgradering bør det etableres membran og ny slukløsning i henhold til dagens krav.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom er utstyrt med servant/skyllekar og opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vask vurderes å være av eldre dato, trolig fra byggeår. Eldre sanitærutstyr har økt risiko for slitasje og lekkasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden og skifte vask ved tegn til slitasje eller lekkasje.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking i vaskerommet. Årsaken er at tilgjengelige veggflater enten er utført i betong eller vender mot tilstøtende våtrom (bad), hvor hulltaking ikke anses hensiktsmessig.

Det foreligger dermed begrenset mulighet for kontroll av skjulte konstruksjoner uten destruktive inngrep.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator ble funksjonstestet på befaringsdagen og virket som forutsatt.

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er etablert kjølerom i kjeller. Rommet fremstår som et eget avgrenset rom tilpasset lagring ved lavere temperatur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjølerommet er ikke utført som rom-i-rom-konstruksjon. Dette avviker fra anbefalte løsninger for kjølerom og kan medføre redusert isolasjonseffekt og påvirkning fra omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på rommets funksjon og begrensninger.

Ved behov for bedre kjøleeffekt og energieffektivitet bør det vurderes oppgradering til rom-i-rom-konstruksjon med tilpasset isolasjon og tettesjikt.



KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleanlegget er utstyrt med veggmontert kjøleenhet. Anlegget fremstår som en enkel løsning tilpasset rommets bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøleanlegget er av ukjent alder og utførelse. Eldre kjøleenheter har økt risiko for redusert effekt og svikt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på funksjon og effekt av kjøleanlegget.

Ved behov for bedre driftssikkerhet og effekt bør det vurderes oppgradering eller utskifting av anlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med vannledninger i kobberør. Røranlegget er i hovedsak synlig i kjeller og fremstår som eldre utførelse. Det er montert avstengningsventiler på anlegget. Hoved kran ble skiftet i 2021

Ved visuell kontroll ble det observert noe misfarging og begynnende korrosjon på enkelte rør og koblinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannledninger er utført i kobberør og vurderes å være av eldre dato. Forventet levetid for denne typen installasjoner er normalt 30–50 år, og anlegget vurderes å være i en alder hvor økt risiko for lekkasjer må påregnes.

Det ble ved visuell kontroll registrert noe misfarging og begynnende korrosjon på enkelte rør og koblinger. Røranlegget er i hovedsak åpent montert i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget med fokus på koblinger og utsatte punkter. Ved tegn til videre korrosjon eller lekkasje bør utskifting av berørte deler utføres.

På generelt grunnlag bør det påregnes fremtidig oppgradering/utskifting av vannledninger som følge av alder.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast (hvite rør) i kjeller. Rørføringen er åpent montert langs vegg. Alder på rørene er ukjent.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer. Det er ikke registrert veggventiler i 1.etasje og 2.etasje. Det er montert varmepumpe som bidrar til luftsirkulasjon i boligen. Det er registrert ventiler i rom i under etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon via vindusventiler gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Det er ikke registrert ventiler i 1-2 etasje, noe som kan medføre utilstrekkelig ventilasjon og økt risiko for dårlig innelima og fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere ventiler/tilluft i 1-2. etasje. For forbedret ventilasjon kan det vurderes installasjon av mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i boligen. Alder på anlegget er ukjent. Varmepumpen bidrar til oppvarming og luftsirkulasjon i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder og vedlikeholdshistorikk er ukjent, noe som gir usikkerhet knyttet til restlevetid og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere funksjon og eventuelt innhente opplysninger om servicehistorikk. Ved behov bør service eller utskifting vurderes.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert varmtvannsbereider av typen OSO RS 200 (198 liter). Bereideren er produsert i 2005 og er plassert i kjeller.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereideren er fra 2005 og har passert normal forventet levetid, som er ca. 15–20 år. Det foreligger derfor økt risiko for svikt og lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å påregne utskifting av varmtvannsbereideren som følge av alder. Jevnlig kontroll av bereider og sikkerhetsventil anbefales inntil utskifting utføres.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering. Det er installert sikringskap og elektrisk anlegg av varierende alder.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2021 innmat i skap ble rehabilitert

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja PG installasjon har gått god for egeninnsats

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Ekstiterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

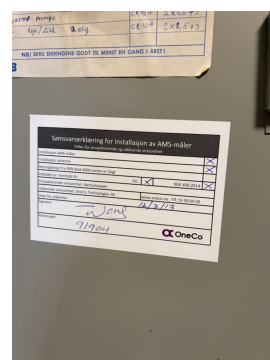
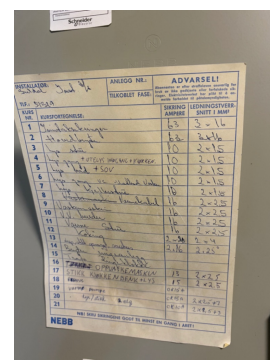
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell vurdering. Vurderingen er derfor begrenset, og det kan ikke gis garanti for at anlegget tilfredsstiller dagens krav.



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på ukjent byggegrunn. Det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforholdene ved befaringen.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er delvis synlig grunnmursplast (knotteplast) langs grunnmur. Dreneringens utførelse og alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på drenering eller fuksikring. Ukjent alder og utførelse medfører usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktinnslag i kjeller. Ved behov bør tilstand på drenering og fuksikring undersøkes nærmere. Det må påregnes oppgradering/utbedring på sikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført i betong. Det er registrert sprekkdannelser i grunnmuren. Fundament er ikke synlig og kan ikke vurderes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss og sprekker i grunnmur. Slike forhold kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og videre utvikling over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på sprekkutviklingen. Ved behov bør sprekker tettes for å redusere fuktpåvirkning. Ved tegn til økende bevegelser anbefales nærmere vurdering av fagkyndig.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng, hvor terrenget heller ned mot tomten fra omkringliggende områder. Rundt boligen er terrenget tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng som heller mot eiendommen kan medføre økt tilslag av overflatevann og fuktbelastning mot grunnmur, spesielt ved nedbør og snøsmelting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terreng faller delvis mot bygget, noe som ikke er i tråd med anbefalt fall bort fra konstruksjonen. Dette kan øke risikoen for fuktpåvirkning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendige trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

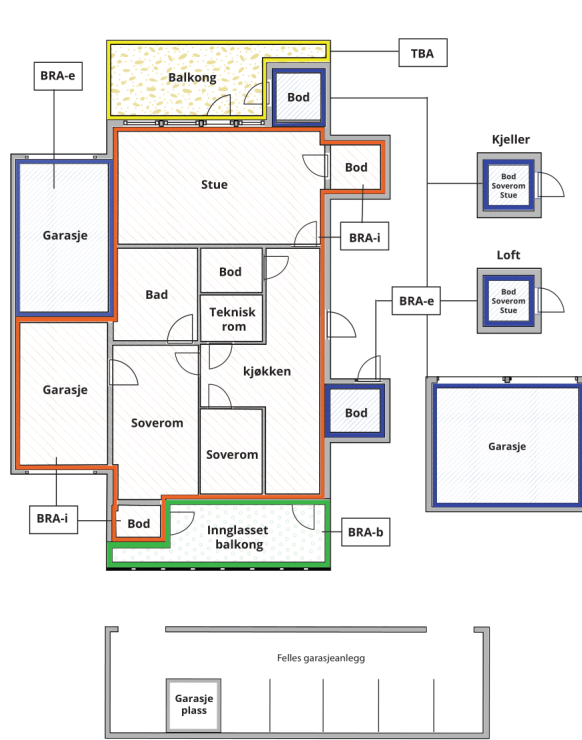
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	98			98	42		98
Kjeller	82			82			82
Loft	25			25		31	56
SUM	205				42	31	236
SUM BRA	205						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller	Bad, vaskerom, stue, soverom, bod, kjølerom		
Loft	Gang, soverom, soverom 2		

Kommentar

Loftet har et totalt gulvareal på ca. 56 m². Av dette er ca. 25 m² målbart bruksareal (BRA).

Resterende ca. 31 m² har lav himlingshøyde og inngår derfor ikke i målbart areal etter gjeldende måleregler. Dette arealet er likevel en del av gulvflaten og kan benyttes til eksempelvis lagring.

Differansen mellom totalt gulvareal og målbart areal skyldes skråtak og begrensninger knyttet til måleverdig høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Oppusset bad og oppgradering av loft.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	51			51	
SUM	51				
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Jens Kristian Ims	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1133 HJELMELAND	28	15		0	2363.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jøsenfjordvegen 650

Hjemmelshaver

Strandhus Siony Dungug Llamedo, Strandhus Tor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har landlig beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Hjelmeland kommune. Området er preget av spredt bebyggelse, jordbruksarealer og nærhet til fjord og natur.

Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt over nærliggende landskap og fjord. Det er kort avstand til tur- og friluftsområder.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig/privat vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet privat vannforsyning fra felles brønn for flere eiendommer.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet privat avløpsanlegg med avløp til septiktank.

Regulering

Reguleringsforhold er ikke fremlagt eller undersøkt i denne rapporten. Eiendommen antas å omfattes av kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og tilpasset omkringliggende terreng. Eiendommen ligger i skrånende terreng som flater ut rundt boligen. Tomten består av naturlig vegetasjon og opparbeidede arealer.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tinglyste rettigheter eller heftelser i denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående garasjebygg oppført i trekonstruksjon. Utvendig kledd med stående trekledning og saltak. Bygget fremstår med to biloppstillingsplasser og gruset adkomst.

Garasjen bærer preg av normal elde og slitasje. Det er registrert værpåvirkning på kledning og overflater, med behov for vedlikehold på sikt. Bygget er ikke nærmere teknisk vurdert i henhold til NS 3600.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Gjennomgått		Ja
Dokumentasjon-Bad 1.etasje	08.06.2021		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	
2	10.05.2026	
3	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

PROSJEKTPERM

Prosjektnr 716
Jøsenfjordvegen 650



INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Prosjektbilder
2.1 - 2.1	Sjekkliste
3	TG2598_Tarkodry_Juni_2021.pdf

Bilder



Filnavn: 20210608_112406.jpg

Lastet opp av: Geir Jonassen
30.04.2026 11:51
Tatt: 08.06.2021 11:24



Filnavn: 20210608_112355.jpg

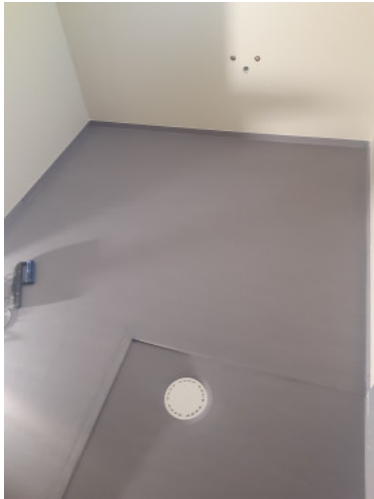
Lastet opp av: Geir Jonassen
30.04.2026 11:51
Tatt: 08.06.2021 11:23



Filnavn: 20210608_112418.jpg

Kommentar: Minimum 15mm oppbrett i dør
over topp flis er beregnet

Lastet opp av: Geir Jonassen
30.04.2026 11:51
Tatt: 08.06.2021 11:24



Filnavn: 20210608_132158.jpg

Kommentar: Oppbrett sokkel er 60mm

Lastet opp av: Geir Jonassen
30.04.2026 11:51
Tatt: 08.06.2021 13:21



Filnavn: 20210608_132137.jpg

Kommentar: Membran vegg dusjsone

Lastet opp av: Geir Jonassen
30.04.2026 11:51
Tatt: 08.06.2021 13:21



Filnavn: 20210608_132143.jpg

Kommentar: Kappe membran rundt avløp
toalett

Lastet opp av: Geir Jonassen
30.04.2026 11:51
Tatt: 08.06.2021 13:21

Sjekkliste Membranarbeid for Våtrom

Kommentarer til listen:

Gjelder bad 1 etg

OK = Godkjent, IR = Ikke relevant, Avvik = Registrert avvik

Listepunkt:	Kommentarer:	OK IR	Avvik Vedl. nr.:
Produkter			
Det dobbelsjekkes at det KUN benyttes godkjente pre-fabrikerte løsninger(produkter) <i>godkjente produkter</i>	Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:02	<input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
Minimumskrav til fall			
ALT A. 1:50 minimum 0,8 meter ut fra sluk dersom dusjen er over sluk. <i>TEK 10 § 13-20</i>	Det er 1:100 fall i nedsenk, minimum 10mm kant og ett svagt,jevnt ikke målsatt fall hele rommet med god oppbrett i dør, se bilder Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:09	<input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
ALT A. Dersom dusjen ikke er over sluken, må det også være fall 1:50 fra dusjens nedslagsfelt inn til sluken	Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:02	<input type="checkbox"/> OK <input checked="" type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
ALT B. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, Minimum 1:100. Skal være jevnt fordelt(fordel at det økes i dusjonen) <i>TEK 10 § 13-10</i>	Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:02	<input type="checkbox"/> OK <input checked="" type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
Gjennomføringer			
Rørmansjett er beregnet for innbaking i påstrykningsmembran	Vannuttak i dusj er gamle kobberør hvor tetting/forsegling med membran ikke ligger til rette så tett overgang her ligger på rørlegger Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:09	<input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
Membran			
Membran/belegg er klemt ned i sluket med klemring eller festet til limflens	Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:08	<input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
Skjøter i golvmembranen er minst 100mm fra slukkant	Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:08	<input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
Gulvmembranen er ført opp på vegg i en høyde på minst 50mm over høyeste punkt på ferdig gulv	Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:08	<input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
Overlapp mellom gulv og veggmembran er minst 25mm	Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:09	<input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
Ledninger til varmekabler/termostat er IKKE ført gjennom membran	Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:09	<input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
Er golvmembranens tykkelse i henhold til leggeanvisningen	Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:09	<input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
Er veggmembranens tykkelse i henhold til leggeanvisningen	Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:09	<input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
Sluttkontroll			
Membran dokumenteres med bilde.	Kontrollert av: Geir Jonassen 30.04.26 12:09	<input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik



SINTEF Teknisk Godkjenning

TG 2598



Utstedt første gang: 29.01.2009
Revidert: 04.06.2021
Korrigert:
Gyldig til: 01.07.2026
Forutsatt publisert på
www.sintefcertification.no

SINTEF bekrefter at

TarkoDry Våtromsmembran

er vurdert å være egnet i bruk og tilfredsstiller krav til produktdokumentasjon i henhold til forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk (DOK) og forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), for de egenskaper, bruksområder og betingelser for bruk som er angitt i dette dokumentet.



1. Innehaver av godkjenningen

Tarkett AS
Box 500 Brakerøya
3002 Drammen
www.tarkett.no

2. Produktbeskrivelse

TarkoDry Våtromsmembran er en membran av homogen PVC. TarkoDry Våtromsmembran er et felles produktnavn for TarkoDry Floor og TarkoDry Wall, som benyttes på henholdsvis gulv og vegg. TarkoDry er en sveisbar membran. Standard farge er grå, og overflaten som skal ha fliskledning er børstet. Følgende produkter inngår i systemet:

- Veggmembran: TarkoDry Wall
- Gulvmembran: TarkoDry Floor
- Gulv- og vegglim: CascoProff GP
- Fugemasse: Casco AquaSeal
- Tarkett sveisetråd
- Flislim – gulv og vegg: Casco Multifix Premium

Tabell 1 viser standardmål og toleranser for TarkoFloor og TarkoDry Wall.

Tabell 1
Mål for TarkoDry Floor og TarkoDry Wall

Egenskap	Enhet	TarkoDry Floor	TarkoDry Wall
Tykkelse	mm	1,5	1,2
Toleranse		+0,13/-0,1	+0,13/-0,1
Flatevekt	kg/m ²	2,45	1,95
Bredde	m	≥ 2,0	≥ 2,0 ≥ 0,49
Rullengde	m	13 -35	13 -35

3. Bruksområder

TarkoDry kan benyttes som vanntettende og damptettende sjikt på våtromsgulv og -vegger rett under fliskledning. Aktuelle bruksområder er boliger, hoteller og våtrom med tilsvarende belastning.

Membranen kan legges på underlag av betong og bygningsplater egnet for våtrom. Membranen skal alltid ha overdekning av

fliskledning. Membranen skal ikke ligge under en påstøp. Øvrige betingelser for bruk er omtalt i pkt. 7.

4. Egenskaper

TarkoDry er prøvet i henhold til EAD 030436-00-0503 "Watertight covering kits based on flexible sheets for wet room floors and/or walls". Egenskapene er vist i tabell 2.

Tabell 2
Produktegenskaper bestemt ved typeprøving

Egenskap	Verdi	Prøvmingsmetode
Vanntetthet ved gjennomføringer i gulv ¹⁾	Bestått	EAD 030352-00-0503, anneks A
Vanntetthet ved gjennomføringer i vegg	Bestått	EAD 030352-00-0503, Anneks F
Vanntetthet	Bestått	EN 13553
Vanndampmotstand, ekv. luftlagstykkelse, sd - TarkoDry Floor - TarkoDry Wall	- 55,4 m - 49,1 m	EN ISO 12572, Anneks C. 23 °C og 50/93 % RF
Skjøtoverbyggende evne, strekk og skjær 2 mm	Bestått	EAD 030352-00-0503 Anneks B
Rissoverbyggende evne Rissvidde minimum 0,4 mm	Bestått	EAD 030436-00-0503, punkt 2.2.5
Dimensjonsstabilitet, TarkoDry Wall - Lengderetning - Tverretning	-/+ 0,35 % -/+ 0,21 %	EN ISO 23999
Heftfasthet	> 0,3 MPa	EN 14891, punkt A6.2
Motstand mot temperatur, 4 uker ved 70 °C	Bestått	EAD 030436-00-0503, punkt 2.2.10
Motstand mot vann	≥ 0,3 MPa	EN 14891, punkt A6.3
Motstand mot alkalinitet, 4 uker ved 80 °C	Bestått, kategori 2	EAD 030436-00-0503, punkt 2.2.12

¹⁾ Dokumentert med Joti, Serres og Blücher sluk.

SINTEF er norsk medlem i European Organisation for Technical Assessment, EOTA, og European Union of Agrément, UEAtc

SINTEF Certification
www.sintefcertification.no
e-post: certification@sintef.no

Kontaktperson, SINTEF: Neha Parekh
Utarbeidet av: Neha Parekh

SINTEF AS
www.sintef.no
Foretaksregister: NO 919 303 808 MVA

5. Miljømessige forhold

Helse- og miljøfarlige kjemikalier

TarkoDry Våtromsmembran inneholder ingen prioriterte miljøgifter, eller andre relevante stoffer i en mengde som vurderes som helse- og miljøfarlige. Prioriterte miljøgifter omfatter CMR, PBT og vPvB stoffer.

Inneklimapåvirkning

TarkoDry Våtromsmembran er bedømt å ikke avgi partikler, gasser eller stråling som gir negativ påvirkning på inneklimate, eller som har helsemessig betydning.

Avfallshåndtering/gjenbruksmuligheter

TarkoDry Våtromsmembran med tilhørende produkter skal sorteres som restavfall på byggeplass/ved avhending. Produktet skal leveres til godkjent avfallsmottak der det kan energigjenvinnes.

Vått lim og fugemasse er definert som farlig avfall (jfr Avfallsforskriften). Produktene skal sorteres som farlig avfall på byggeplass og leveres godkjent mottak for farlig avfall. I tørr tilstand er produktene ikke farlig avfall.

Miljødeklarasjon

Det er ikke utarbeidet miljødeklarasjon (EPD) for TarkoDry Våtromsmembran.

6. Betingelser for bruk

Utførelse generelt

TarkoDry Våtromsmembran skal alltid legges av fagpersoner. Den børstede overflaten vender ut og flislegges. Skjøter i membranen sveises med varmluft og sveisetråd. Porøse og sterkt sugende underlag bør grunnes med fortynt lim av samme type som membranen skal limes med. Det sikrer god heft mellom membranen og underlaget og hindrer flekkvis tørking av limet.

Ved montering mot yttervegger og vegger mot rom uten oppvarming eller med begrenset oppvarming, må man fjerne eventuell plastfolie bak platekledning/rupanel.

Generelle krav til underlaget

Før membranen limes på, må underlaget være rent for støv, fett, malingsrester og annen smuss.

Betongunderlag må være stålglatte, flytsparklet eller flekksparklet før membranen limes til underlaget.

Overflaten skal være sugende.

Type underlag på golv

TarkoDry Floor kan legges på betong eller på undergolv av bygningsplater med stivhet og konstruksjonsdetaljer i henhold til Byggforskserien Byggedetaljer 522.861 og 541.805.

Type underlag på vegg

TarkoDry Wall kan legges på glattsparklet betong, på fuktstabile bygningsplater eller på andre plater egnet til våtrom, som angitt i Byggforskserien Byggedetaljer 543.506.

Ved utsparkling av ujevnheter på vegger skal det benyttes sparkelmasse som er godkjent for våtrom.

Fukttinnhold i underlaget

Ved legging av TarkoDry Våtromsmembran på underlag av betong må fukttinnholdet i betongen være maks 85 % RF. Ved legging av membranen på betonggolv med varmeanlegg må fukttinnholdet i betongen være < 75 % RF.

Ved legging av TarkoDry Våtromsmembran på trebaserte materialer med varme i golvet bør fukttinnholdet i de trebaserte materialene være maksimalt 7 vekt-%. Er det ikke varme i underlaget bør fukttinnholdet være maksimalt 15 vekt-%.

Tetting rundt rørgjennomføringer

Rørgjennomføringer i golv skal være plassert minst 40 mm fra vegg.

Rørgjennomføringer i vegg og golv tettes ved å skjære et hull i membranen som er like stort som rørgjennomføringen. Membranen og rørgjennomføringen rubbes deretter opp, før det legges Casco AquaSeal i overgangen mellom rørgjennomføringen og membranen. Se fig. 1.

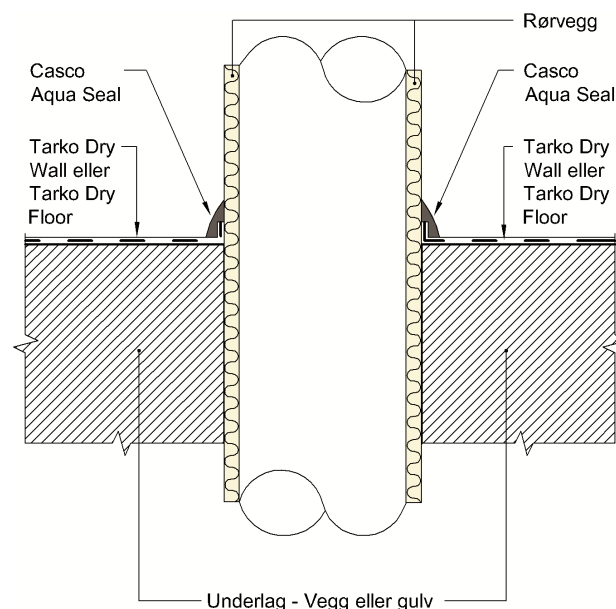


Fig. 1
Tetting rundt rørgjennomføringer i golv og vegg.

Sluk

Slukets klemring må demonteres før membranen legges ut over sluket. Membranen varmes opp samtidig som den rulles og strekkes ned i sluket.

Sluk som har klemring med skruer skrues på plass mens belegget er mykt etter oppvarmingen. Skruene bør ettertrekkes.

Følg slukleverandørens anvisning med hensyn til hvordan membranen skal avsluttes i forhold til klemringen.

Skjøter

Sveiseskjøter må ikke plasseres nærmere slukkanten enn 500 mm.

Overgang mellom golv og vegg

Fig. 2 viser overgang mellom golv og vegg.

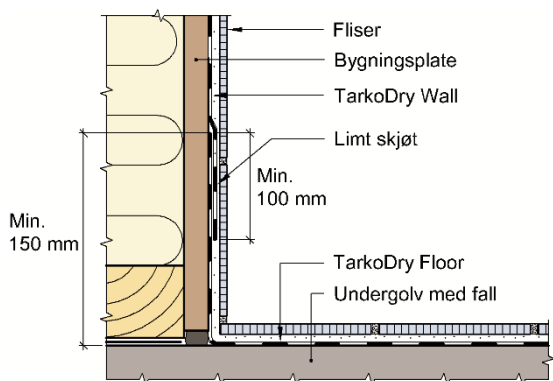


Fig. 2
Overgang mellom membran og sluk.

Vanntetthetstest

Før man legger fliser på golvet, bør man teste vanntettheten til membransystemet, se Byggebransjens våtromsnorm, BVN 53.010.

Lagring og kondisjonering

TarkoDry Våtromsmembran lagres tørt med rullene plassert stående. TarkoDry, lim og underlag må ha en temperatur på minst 18 °C før legging. Den relative fuktigheten i rommet ved legging må være 30–60 % RF.

7. Produkt- og produksjonskontroll

TarkoDry Våtromsmembran produseres av Tarkett AB, SE-372 81 Ronneby, Sverige.

Innehaver av godkjenningen er ansvarlig for produksjonskontrollen for å sikre at produktet blir produsert i henhold til de forutsetninger som er lagt til grunn for godkjenningen.

Fabrikkfremstillingen av produktet er underlagt over-våkende produkt- og produksjonskontroll i henhold til kontrakt om SINTEF Teknisk Godkjenning.

Produksjonsbedriften har et kvalitetssystem som er sertifisert i henhold til ISO 9001 og et miljøstyringssystem som er sertifisert i henhold til ISO 14001.

8. Grunnlag for godkjenningen

TarkoDry Våtromsmembran er vurdert på grunnlag av rapporter som er innehavers eiendom.

9. Merking

TarkoDry Våtromsmembran merkes med produsent, produktnavn og produksjonsnummer. Det kan også merkes med godkjenningsmerket for SINTEF Teknisk Godkjenning; TG 2598.

10. Ansvar

Innehaver/produsent har det selvstendige produktansvar i henhold til gjeldende rett. Krav kan ikke fremmes overfor SINTEF utover det som er nevnt i NS 8402.

for SINTEF

Hans Boye Skogstad
Godkjenningsleder