



NS 3600:2025 TEKNISK TILSTANDSANALYSE VED OMSETNING AV BOLIGER

GJENNOMGANG AV FORHOLD KNYTTET OPP MOT VÅTROM

FAGSJEF FFV VED BJØRNAR HANSEN



Krav til dokumentasjon for våtrom



UTDRAG av innlegg



9 Dokumentasjon

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

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

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

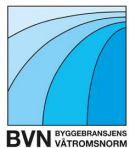
Bolig/håndverkertjeneste	Dokumentasjon
(1) Nyere frittliggende bolig og nyere leilighet i boligselskap (0–5 år gammel)	Egenerklæringsskjema (se punkt 8)
	Dokumentasjon for eventuelle utførte håndverkertjenester, se (3) til (5)
	Ferdigattest ^a (se midlertidig brukstillatelse hvis ferdigattest ikke foreligger)
	Plan, snitt og fasader
	Situasjonsplan
	Energiattest
	Informasjon om vanntett sjikt (FDV) for å tilrettelegge for aldersvurdering
	Eventuelle service- og tilsynsrapporter, skaderapporter
	Samsvarserklæring for elektrisk anlegg for arbeider utført etter 1. januar 1999 (5)
	FDV-dokumentasjon som ble overlevert ved ferdigstilling

UTDRAG av innlegg



(2) Eldre bolig (mer enn 5 år gammel)	Som (1) for henholdsvis frittliggende bolig eller leilighet i boligselskap, med tillegg av: Midlertidig brukstillatelse (som alternativ til ferdigattest) Som alternativ til ferdigattest: dokumentasjon på faglig god utførelse for vanntett sjikt i henhold til <u>A.2.1.9</u> FDV-dokumentasjon som ble overlevert ved nybygg (boliger bygget etter at TEK10 [22] trådte i kraft) eller ved arbeider utført på boligen i ettertid
(3) Søknadspliktige håndverkertjenester	MERKNAD 1 Se forskrift til avhendingslova [1] § 2-19 Dokumentasjon på håndverkertjenester. Byggesøknad og ferdigattest^a Dokumentasjon på faglig god utførelse for vanntett sjikt i henhold til <u>A.2.1.9</u> Beskrivelse av byggearbeidet Informasjon om vanntett sjikt (FDV) for å tilrettelegge for aldersvurdering Samsvarserklæring for elektrisk anlegg for arbeider utført etter 1. januar 1999, se (5) FDV-dokumentasjon overlevert ved arbeider utført på boligen

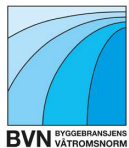
UTDRAG av innlegg



(4) Ikke-søknadspliktige håndverkertjenester	MERKNAD 2 Se forskrift til avhendingslova [1] § 2-19 Dokumentasjon på håndverkertjenester. Skriftlig bekreftelse med beskrivelse av arbeid utført av virksomheten eller håndverker eller med egeninnsats Dato for avslutning av arbeidet Dokumentasjon på faglig god utførelse for vanntett sjikt i henhold til A.2.1.9 Informasjon om vanntett sjikt (FDV) for å tilrettelegge for aldersvurdering Samsvarserklæring for elektrisk anlegg for arbeider utført etter 1. januar 1999 (5) FDV-dokumentasjon overlevert ved arbeider utført på boligen
---	---

Bolig/håndverkertjeneste	Dokumentasjon
(5) Arbeid på elektriske anlegg	Samsvarserklæring fra foretak registrert i Elvirksomhetsregisteret for elektriske anlegg som er montert etter 1. januar 1999, eller der det er gjort endringer på anlegget etter dette tidspunktet Rapport fra Det lokale eltilsyn og dokumentasjon på utbedring av avvik som ble påpekt i deres rapport

UTDRAAG av innlegg



A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt

Standardens tilleggsbestemmelser:

a. Gjennomgå fremlagt dokumentasjon for vanntett sjikt, diffusjonstetting og tekniske og elektriske anlegg på våtrom.

Standardens utdypende bestemmelser:

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Følgende dokumentasjon skal foreligge:

For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll:

— **Alternativ 1:** Ferdigattest.

For våtrom forøvrig skal ett av følgende alternativer (2, 3 og 4) være oppfylt for dokumentasjon for å få TG 0:

— **Alternativ 2:** Dokumentasjon i henhold til bransjenorm som for eksempel BVN [xx] eller tilsvarende.

— **Alternativ 3:** Dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt som for eksempel BVN 53.010 [xx] eller tilsvarende i form av en rapport og foto med identifikasjon (hvor i boligen, seksjonsnummer, leilighetsnummer) av følgende skjulte detaljer for tettesjiktet:

- utførelse av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk;
- ved dørterskel;
- overgang gulv/vegg/hjørner.

— **Alternativ 4:** Informasjon om anvendt vanntett sjikt og skriftlig bekreftelse fra utførende med foto med identifikasjon (hvor i boligen, seksjonsnummer, leilighetsnummer) av følgende skjulte detaljer for tettesjiktet:

- utførelse av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk;
- ved dørterskel;
- overgang gulv/vegg/hjørner.

I tillegg skal det fremlegges monteringsanvisninger og godkjenningsdokument (ETA* eller TG*).

* ETA= European Technical Assessment, TG= SINTEF Teknisk Godkjenning.

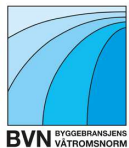
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år.

TG 2:

- Ikke dokumentert utførelse.
- Dokumentasjonen tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0.

TG 3: (TG 3 brukes ikke).

UTDRAG av innlegg



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

Standardens tilleggsbestemmelser:

a. Gjennomgå fremlagt dokumentasjon for diffusjonstetting.

Standardens utdypende bestemmelser:

For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll (utført etter 2013) er ferdigattest godkjent løsning.

For alle øvrige våtrom skal det foreligge dokumentasjon på at

- diffusjonssperren ikke er punktert ved for eksempel foto av utførelse av gjennomføringer, eller at
- innfelt eller gjennomgående utstyr er utført med diffusjonstett utførelse ved for eksempel produktdokumentasjon.

Kriterier for tilstandsgrad

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

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

TG 1: TG 1 brukes ikke.

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

TG 3: TG 3 brukes ikke.



Aldersvurdering for utvalgte bygningsdeler



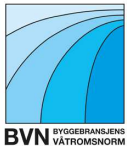
UTDRAG av innlegg



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

Typer av skjulte vanntette sjikt	Om vanntett sjikt er overflatekledning	Usikker fremtidig funksjon: Økt risiko som underlag for tilstandsgrad av tettesjikt på grunn av alder. Alderskriterium for TG 2 og TG 3 Dokumentasjon i henhold til alternativ 2, 3 og 4 i A.2.1.9.1 foreligger	Usikker fremtidig funksjon: Økt risiko som underlag for tilstandsgrad av tettesjikt på grunn av alder. Alderskriterium for TG 2 og TG 3 Uten dokumentasjon eller ikke i henhold til A.2.1.9.1
Påstrykningsmembran/smøremembran (Handelsvare siden medio 1980) — Vegg — Gulv	Nei	Vegg: 22 år Gulv: 22 år	Vegg: 15 år Gulv: 15 år
Foliemembran (Handelsvare siden ca. 2015)	Nei	25 år	18 år
Løstliggende banemembran under påstøp på gulv (Handelsvare siden ca. 1990)	Nei	30 år	20 år
Limt banemembran under flis (Handelsvare siden ca. 2015)	Nei	30 år	20 år

UTDRAG av innlegg



Prefabrikkerte våtrom (baderomskabin). (Handelsvare siden ca. 1990 og med Teknisk Godkjenning) Dersom det foreligger dokumentasjon på type vanntett sjikt, kan aldersvurderingen for denne membrantypen legges til grunn for vurdering (se A.2.1.9). Merknad: Risiko for skader ved reparasjoner som kan gi forkortet funksjonstid.	Ja/nei	20 år	15 år
Eldre våtromsløsninger for gulv og vegg – f.eks. tjærepapp, malt betong/tegl, stålglattet betong (gulv) – generelt alle produkter/løsninger før 2000	Ja/nei	TG 3 i tilfeller der «vanntette sjikt» er lagt før 2000	TG 3 i tilfeller der «vanntette sjikt» er lagt før 2000



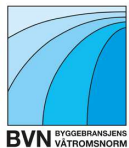
Webinar Norsk standard – 10.03.26 – Bjørnar Hansen

Fordi våtrom skal være tørre

Krav til omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad på våtrom



UTDRAG av innlegg



A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling	
MERKNAD: Forskriftstekst	Standardens utdypende bestemmelser:
§ 2-2 Våtrom På veggens og himlingens overflater skal den bygningssakkyndige	
a. Se etter riss og sprekker.	Dette gjelder på overflaten som helhet.
b. Se etter sprekker i fuger.	Se etter både riss og sprekker i fuger.
c. Undersøke skjøter og underkant av plater.	
d. Høre etter bom (hulrom) under fliser.	Undersøk om det er flis med hull lyd eller bom. Se definisjon av bom flis i 3.25 og flis med hull lyd i 3.26. Det skal foretas stikkprøver på alle de ulike flatene. Merk at ulik konstruksjonsoppbygging kan gi hull lyd uten at dette trenger å være et avvik.
e. Se etter forhold som kan indikere fuktskade for eksempel råte, muggvekst, fasthetsreduksjon, oppsprekking og fuktkrevende insekter.	Fuktskade er definert i 3.16. Se etter fuktskjolder. Svertesopp, muggsopp, misfarging av mykfuger og svikt i vedheft i mykfuger kan skyldes manglende rengjøring og vedlikehold og er normalt ikke en skadeindikasjon. Se etter eventuell fuktskade/svelleskade på baderomsdør, vindu og skråhimming.
f. Se etter spor etter skadedyr.	Skadedyr og fuktkrevende insekter skal rapporteres og tilstandsgradsettes samlet under A.2.15. Opplysninger om skadedyr og fuktkrevende insekter skal anmerkes. Der forholdet har ført til skade på bygningsdelen, skal det i tillegg også inngå i tilstandsgradsetting på dette undersøkelsespunktet.
g. Se om det er vindu eller dør i våtsone, og i så fall vurdere om materialet er egnet.	Vindu/dør i våtsonen inngår i A.2.1.3.
h. Se om det er ventiler, og om de kan åpnes.	Dette inngår i A.2.1.5.

UTDRAG av innlegg



3.25

bom flis

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

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

3.26

flis med hullyd

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

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



UTDRAG av innlegg



**TAKK FOR
OPPMERKSOMHETEN**

