

BYGGTEST · FAGKONTROLL

Faglig kontroll av tilstandsrapport

Dokument: Eksempelleilighet.pdf Anonymisert eksempel. Navn, årstall og arealopplysninger er endret.

Dokumentbasert fagkontroll

24
Registrerte funn

3
Oppgitte begrensninger

Faglig forbehold: BYGGTEST Fagkontroll er en automatisert, dokumentbasert kvalitetskontroll. Resultatet innebærer ingen godkjenning eller garanti for at rapporten er feilfri. Den bygningssakkyndige beholder ansvaret for rapportens innhold og konklusjoner.

Sammendrag | Kontrollfunn | Begrensninger

Sammendrag

BYGGTEST Fagkontroll – dokumentbasert gjennomgang av Eksempelleilighet.pdf. Registrerte avvik: 24. TG er ikke vurdert av BYGGTEST og forutsettes korrekt.

Kontrollfunn (24)

FUNN 01

Forklaring av tilstandsgrader

Side: 3 | TG: Uten TG | Metodisk uklarhet

ORIGINALT SITAT

> Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes.

FAGLIG VURDERING

Rapporten åpner generelt for å fravike standardens TG-kriterier uten å beskrive krav til konkret begrunnelse. Dette gjør vurderingsgrunnlaget uklart. Ingen bestemt feilgradering er dermed dokumentert.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 12.2 krever kriteriebasert og begrunnet fastsetting av tilstandsgrad.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Et generelt skjønnsforbehold kan skjule manglende samsvar mellom observasjoner og oppgitt TG.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Erstatt med: «Tilstandsgrad fastsettes etter relevante kriterier i NS 3600:2025. Vurderingsgrunnlag og begrunnelse oppgis ved TG2, TG3 og TGIU.»

FUNN 02

Eiendomsopplysninger

Side: 4 | TG: Uten TG | Uavklart grunnopplysning

ORIGINALT SITAT

> Eiet tomt: 0 m²

FAGLIG VURDERING

Tomten oppgis som null kvadratmeter, samtidig som Tomtebeskrivelse på samme side beskriver en opparbeidet fellestomt. Det fremgår ikke om null betyr ukjent areal eller manglende registrering. Side 7 omtaler dessuten sameie, mens side 4 identifiserer Lyngenga Borettslag.

KONTROLLGRUNNLAG

Rapportens side 4 og 7; forskrift til avhendingslova § 1-4.

REGRESS-RISIKO

Lav – Uriktige eiendomsopplysninger kan skape misforståelser om eiendommen og disposisjonsrettene.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Kontroller tomteareal mot eiendomsopplysninger. Oppgi «Tomteareal ikke dokumentert» dersom arealet er ukjent. Bruk borettslag og andelseiere konsekvent.

FUNN 03

Oppvarming

Side: 4 | TG: Uten TG | Vesentlig opplysningsmangel

ORIGINALT SITAT

> Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral).

FAGLIG VURDERING

Vannbåren varme er beskrevet, men radiatorer, tilgjengelige rør, sammenkoblinger, reguleringsventiler og gjennomføringer er ikke tilstandsvurdert på side 11 eller andre steder. Skillet mellom installasjoner inne i boligen og felles varmesentral er ikke angitt. Dette dokumenterer mangelfull rapportering, ikke at undersøkelsene aldri ble utført.

KONTROLLGRUNNLAG

Forskrift til avhendingslova § 2-6.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Feil eller lekkasjer i boligens varmeinstallasjoner kan medføre utbedringskostnader som rapporten ikke belyser.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Undersøk og rapporter tilgjengelige radiatorer, rør, ventiler, sammenkoblinger, gjennomføringer og isolasjon. Oppgi alder for skjulte rør og konkret avgrensning mot fellesanlegget.

FUNN 04

Kommentar til arealmålingen

Side: 7 | TG: Uten TG | Uavklart avgrensning

ORIGINALT SITAT

> Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med uttak for lading av elbil.

FAGLIG VURDERING

Det opplyses ikke om parkeringsplassen og ladeuttaket er besiktiget eller holdt utenfor kontrollen. Elvurderingen på side 14 omtaler ikke ladepunktet. Arealsummen 49 + 48 = 97 m² er korrekt, og felles bod skal ikke uten videre tillegges som BRA-e.

KONTROLLGRUNNLAG

Rapportens side 7 og 14; forskrift til avhendingslova § 1-4.

REGRESS-RISIKO

Lav – Leseren kan oppfatte ladeinstallasjonen som omfattet av den tekniske kontrollen.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Oppgi grunnlaget for disposisjonsopplysningen og om garasjeplass og ladepunkt er besiktiget. Angi uttrykkelig eventuell avgrensning mot

fellesanlegg.

FUNN 05

Fallforhold rundt sluk

Side: 9 | TG: TG 1 | Mangelfull måledokumentasjon

ORIGINALT SITAT

> Overflater himling - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuliger heter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

FAGLIG VURDERING

Fall og lekkasjesikkerhet er gitt TG1 uten stedfestede høyde- eller fallmålinger. Det fremgår ikke hva som er kontrollert ved dørterskel og lekkasjevannets avrenning. Usikker sluktilslutning på side 9 og TG3 for tettesjikt på side 10 gjør det særlig viktig å avgrense hva TG1 gjelder.

KONTROLLGRUNNLAG

Rapportens side 9–10; forskriftens våtromsbestemmelser om undersøkelse av avrenning; NS 3600:2025 punkt 12.2.

REGRESS-RISIKO

Moderat – En positiv funksjonsvurdering kan oppfattes som dokumentasjon på sikker avrenning uten at grunnlaget fremgår.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Dokumenter målepunkter, fall eller høydeforskjeller og nivå ved døråpning. Beskriv eventuell begrensning under dusjkabinettet og skill avrenningsgeometri fra tetthet.

FUNN 06

Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

Side: 9 | TG: TG 1 | Mangelfull undersøkelsesdokumentasjon

ORIGINALT SITAT

> Det er utført fuktmåling med egnet instrument i borehull fra tidligere tilstandsrapport i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom.

FAGLIG VURDERING

RF 35,2 % ved 21,9 °C er oppgitt, men borehullets plassering mot våtsone, størrelse, undersøkte materialer og visuelle observasjoner i konstruksjonen mangler. Det kan derfor ikke kontrolleres om gjenbrukt hull gir representativ tilgang. Målingen dokumenterer ikke tettheten til hele badet.

KONTROLLGRUNNLAG

Forskriftens våtromsbestemmelser krever representativ hulltaking, fuktmåling og vurdering av observasjoner. NS 3600:2025 punkt 6.

REGRESS-RISIKO

Moderat – En tørr punktmåling kan gi for stor trygghet dersom målested og undersøkelsesomfang ikke kan etterprøves.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Oppgi tilstøtende rom, plassering og høyde mot våtsone, hulldiameter, materialer, observasjoner og målemetode. Bekreft forsvarlig lukking. Suppler undersøkelsen dersom eksisterende hull ikke er representativt.

FUNN 07

Overflater vegger

Side: 9 | TG: TG 2 | Mangelfull samordnet risikovurdering

ORIGINALT SITAT

> Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

FAGLIG VURDERING

Det beskrives fuktømfintlige materialer og revet tapet. Side 10 angir samtidig antatt manglende vanntett veggsjikt og behov for straksundersøkelser. Overvåking alene er ikke samordnet med denne vurderingen. Dusjkabinettet på side 9 reduserer direkte vannbelastning, men erstatter ikke dokumentert tetthet.

KONTROLLGRUNNLAG

Rapportens side 9–10; forskrift til avhendingslova § 1-4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Ulike råd for samme våtrom kan føre til at nødvendig avklaring utsettes.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Skriv: «Veggflatene har skader og antatt mangelfull fuktbeskyttelse. Dusjkabinettet må beholdes inntil tettesjikt og utbedringsbehov er avklart. Unngå direkte vannbelastning på veggene. Se TG3-posten om tettesjikt.»

FUNN 08

Tettesjiktets tilslutning til sluk

Side: 9 | TG: TG 2 | Mangelfull bilde- og materialvurdering

ORIGINALT SITAT

> Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig.

FAGLIG VURDERING

Bildet på side 10 viser et tilgjengelig slukparti med brunlig, korrosjonslignende overflate. Rapporten beskriver ikke synlig slukmateriale, korrosjon eller hva som hindrer vurdering av tilslutningen. Bildet alene fastslår ikke lekkasje eller sluktype, men bør inngå i begrunnelsen.

KONTROLLGRUNNLAG

Rapportens bilde side 10 og tekst side 9; forskrift til avhendingslova § 1-4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Et mulig behov for slukutskifting kan bli utilstrekkelig belyst ved vurdering av våtrommets utbedringsomfang.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Undersøk og beskriv slukmateriale, synlig overflatetilstand, klemring og beleggtilslutning. Oppgi konkret hva som ikke kan ses, og vurder behov for rengjøring eller nærmere inspeksjon.

FUNN 09

Avløp (inkl. sluk)

Side: 9 | TG: TG 2 | Motstridende opplysninger

ORIGINALT SITAT

> Avløpsrørene er skjult, og det er derfor ukjent hvilken type rør som er tilknyttet rommet.

FAGLIG VURDERING

Innledningen på samme side oppgir synlige avløpsrør av plast. Teksten skiller ikke synlige tilkoblinger fra skjulte rør og sluk. Redusert avrenning fra servant er konkret dokumentert, men risikoen for oppstuving og lekkasje er ikke uttrykt som konsekvens.

KONTROLLGRUNNLAG

Rapportens side 9 og slukbilde side 10; forskrift til avhendingslova § 1-4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Uklar material- og funksjonsbeskrivelse kan gi feil grunnlag for vedlikehold og rehabilitering.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Skriv: «Synlige avløpstilkoblinger er av plast. Materiale og alder for skjulte avløpsstrekk er ikke dokumentert. Servanten har redusert avrenning, med risiko for oppstuving. Vannlås og tilgjengelige rør renses og avrenningen kontrolleres på nytt.»

FUNN 10

Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger

Side: 10 | TG: TG 3 | Uavklart konstruksjonsgrunnlag

ORIGINALT SITAT

> Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent.

FAGLIG VURDERING

Gulvet er på side 9 beskrevet med synlig gulvbelegg, men posten forklarer ikke om belegget selv er tettesjikt eller om et separat skjult sjikt forutsettes. Bad fra 1971 kan omfattes av standardens særregel for eldre våtrom; TG3 på grunn av alder avvises derfor ikke. Det konkrete konstruksjonsgrunnlaget mangler.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 tillegg C, tabell C.1 og C.2, samt standardens særregel for våtrom før 2000.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Feil forutsetning om oppbyggingen kan gi feil undersøkelses- og utbedringsstrategi.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Avklar og beskriv om gulvbelegget utgjør vanntett sjikt. Skill synlige forhold, ukjente detaljer og eventuell skjult konstruksjon. Behold opprinnelig TG inntil vurderingsgrunnlaget er kontrollert.

FUNN 11

Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger

Side: 10 | TG: TG 3 | Vesentlig kostnadsusikkerhet

ORIGINALT SITAT

> Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser av fagkyndige.

FAGLIG VURDERING

Kr 0–10 000 gjelder bare undersøkelser, mens teksten varsler mulig komplett våtromsrenovering. Dette fremgår ikke av beløpet i sammendraget på side 5. Rapporten forklarer ikke konkret hvorfor et utbedringsanslag ikke kan gis. Kjøper kan undervurdere kostnadsomfanget.

KONTROLLGRUNNLAG

Rapportens kostnadsforutsetninger side 2–3 og sammendrag side 5; forskrift til avhendingslova § 1-4.

REGRESS-RISIKO

Høy – Et lavt beløp ved en TG3-post kan bli oppfattet som samlet utbedringskostnad for et gammelt våtrom.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Skriv tydelig også i sammendraget: «Kr 0–10 000 gjelder kun undersøkelser og dekker ikke utbedring eller rehabilitering. Samlet utbedringskostnad er ikke beregnet.» Kartlegg omfang og gi et separat utbedringsanslag, eller begrunn konkret hvorfor dette ikke lar seg gjøre.

FUNN 12

Kjøkken

Side: 10 | TG: Uten TG | Udokumentert alderskonklusjon

ORIGINALT SITAT

> Innredning fra byggeår, med oppgraderinger utført i 2008 basert på datomerking på avløpsrør under servant.

FAGLIG VURDERING

Datomerking på et avløpsrør dokumenterer normalt produktets alder, ikke monteringstidspunkt eller kjøkkenoppgraderingens omfang. Årstallet brukes mer sikkert enn kildegrunnlaget tillater.

KONTROLLGRUNNLAG

Rapportens side 10; forskrift til avhendingslova § 1-4.

REGRESS-RISIKO

Lav – Uriktig oppgraderingsår kan påvirke forventninger til kjøkkenets alder og restfunksjon.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Skriv: «Innredningen vurderes å være fra byggeår. Synlig avløpsdel er merket 2008. Tidspunkt og omfang for eventuelle oppgraderinger er ikke dokumentert.»

FUNN 13

Annet

Side: 10 | TG: TG 3 | Mangelfull følgeskadeavklaring

ORIGINALT SITAT

> forholdet fører til at vannet fosser ut på gulvflaten ved normal bruk.

FAGLIG VURDERING

Aktiv vannspredning og lekkasje fra kjøkkenkran er dokumentert, men fuktkontroll av innredning og laminatgulv er ikke rapportert. Innredning og gulv er samtidig gitt TG1 på samme side. Det er uklart om disse vurderingene omfatter områdene utsatt for lekkasjen.

KONTROLLGRUNNLAG

Rapportens side 10; NS 3600:2025 punkt 6; forskrift til avhendingslova § 1-4.

REGRESS-RISIKO

Høy – Eksisterende fuktskader kan bli oversett når en aktiv lekkasje behandles som kun kranreparasjon.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Skriv: «Kjøkkenkranen må ikke brukes før lekkasjen er utbedret.» Undersøk skapbunn, sokkel, gulv og tilgjengelige tilstøtende flater med egnet metode. Oppgi resultater og presiser at krananslaget ikke dekker eventuelle følgeskader.

FUNN 14

Varmtvannsbereder

Side: 11 | TG: TG 1 | Mangelfull dokumentasjon av lekkasjesikkerhet

ORIGINALT SITAT

> Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

FAGLIG VURDERING

Tidligere lekkasje er opplyst utbedret uten dokumentasjon. Samme side beskriver svelleskader under berederen og laminatgulv på toalettrommet. Fundament, understøttelse og lekkasjesikring er ikke beskrevet. Fravær av synlig aktiv lekkasje avklarer ikke disse forholdene.

KONTROLLGRUNNLAG

Forskrift til avhendingslova § 2-5; NS 3600:2025 A.2.13.3; Erfaringsboka om berederlekkasjer.

REGRESS-RISIKO

Høy – Tidligere lekkasje og synlige følgesymptomer gjør uavklart lekkasjesikring særlig relevant for risikoen for nye vannskader.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Undersøk og beskriv fundament, understøttelse og løsning for lekkasjevann. Avklar hva som tidligere lekket og ble reparert. Samordne med anbefalt undersøkelse av innkassingen. Ikke legg til grunn at reparasjonen er dokumentert.

FUNN 15

Innvendig stoppekran

Side: 11 | TG: TG 2 | Mangelfull konkretisering

ORIGINALT SITAT

> Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet komponentens høye alder og lignende symptomer.

FAGLIG VURDERING

Høy alder oppgis, men alder og «lignende symptomer» konkretiseres ikke. Ukjent stengefunksjon er korrekt varslet. Aktiv kjøkkenlekkasje på side 10 gjør det særlig viktig å avklare hvordan vannet kan stenges frem til utbedring.

KONTROLLGRUNNLAG

Rapportens side 10–11; forskrift til avhendingslova § 1-4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Manglende kjent avstengningsmulighet kan øke skadeomfanget ved lekkasje.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Beskriv observerte tegn og hvorfor betjening ble vurdert uforsvarlig. Avklar alternativ avstengning med borettslaget og anbefal snarlig kontroll eller utskifting av rørlegger.

FUNN 16

Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Side: 11 | TG: TG 2 | Mangelfullt aldersgrunnlag

ORIGINALT SITAT

> Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

FAGLIG VURDERING

Det oppgis ingen alder eller materialtype for de skjulte avløpsstrekkene som aldersvurderes. Synlige rør beskrives som plast på samme side,

og side 10 viser til en rørdel merket 2008. Det er ikke skilt mellom nyere tilkoblinger, eldre skjulte rør og fellesstammer.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 tillegg C om vann- og avløpsledninger; forskrift til avhendingslova § 1-4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – En generell aldersadvarsel gir uklart grunnlag for å vurdere rehabiliteringsbehov og kostnadsansvar.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Oppgi hvilke rørstrekk vurderingen gjelder, kjent eller antatt alder, materialer og kilde. Skill boligens tilkoblinger fra fellesstammer og angi hva borettslaget må avklare.

FUNN 17

Overflate vegg

Side: 12 | TG: TG 2 | Utilstrekkelig TG-begrunnelse

ORIGINALT SITAT

> Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

FAGLIG VURDERING

Teksten beskriver tapetskader som hovedsakelig estetiske uten nevneverdige konsekvenser, men forklarer ikke hvilket vesentlig avvik som begrunner TG2. Dette er en begrunnelsesmangel, ikke grunnlag for å tildele ny TG.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 12.2 og tabell 2.

REGRESS-RISIKO

Lav – Uklart alvorlighetsnivå kan gi misvisende bilde av vedlikeholdsbehovet.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Angi rom, omfang og konkret TG-kriterium. Dersom vurderingen kun bygger på kosmetisk slitasje, må den bygningssakkyndige kontrollere samsvaret mellom tekst og opprinnelig TG.

FUNN 18

Innerdører

Side: 12 | TG: TG 2 | Utilstrekkelig TG-begrunnelse

ORIGINALT SITAT

> Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje.

FAGLIG VURDERING

Dørene er ikke stedfestet, og teksten omtaler forholdet som hovedsakelig estetisk uten nevneverdige konsekvenser. Funksjonssvikt eller skadeomfang som underbygger TG2 fremgår ikke.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 12.2 og tabell 2.

REGRESS-RISIKO

Lav – Uspesifiserte skader gjør alvorlighetsgrad og tiltak lite etterprøvbare.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Identifiser dørene og beskriv skadeomfang og eventuell funksjonspåvirkning. Kontroller samsvaret mellom begrunnelse og eksisterende TG uten å forutsette ny grad.

FUNN 19

Rekkverk og håndløper

Side: 12 | TG: Uten TG | Mangelfull sikkerhetsveiledning

ORIGINALT SITAT

> Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.

FAGLIG VURDERING

Åpningene er ikke lokalisert eller målsatt nærmere. Manglende håndløper på begge sider er også registrert, men konkret konsekvens og sikringstiltak mangler.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 A.2.10.1; forskrift til avhendingslova § 1-4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Konstaterte sikkerhetsavvik kan bli stående uten tilstrekkelig forståelse av barne- og fallrisiko.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Oppgi hvor åpningene finnes og største mål. Anbefal barnesikker tetting og håndløper på manglende side. Beskriv risiko for fall eller at barn passerer gjennom åpningene.

FUNN 20

Helhetsvurdering

Side: 13 | TG: TG 2 | Utilstrekkelig vurderingsgrunnlag

ORIGINALT SITAT

> Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold.

FAGLIG VURDERING

TG2 er begrunnet med manglende inspeksjon, ikke dokumentert tilstand, alder eller annet informasjonsgrunnlag. Tekking, beslag, sluk, overløp og avvanning er ikke beskrevet. Side 18 angir at takundersøkelser er inkludert når relevante. Manglende tilgang er ikke i seg selv et dokumentert teknisk avvik.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 12.2 og takbestemmelsene om at utilgjengelig tekking uten informasjon ikke kan vurderes som undersøkt.

REGRESS-RISIKO

Høy – En konkret TG kan gi inntrykk av kjent taktilstand selv om grunnlaget kun er utilgjengelighet.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Oppgi inspeksjonssted, eventuell fjernobservasjon og tilgjengelig dokumentasjon. Innhent alder og vedlikeholdsopplysninger fra borettslaget. Sørg for sikker inspeksjon av tekking, beslag, sluk og overløp. La den bygningssakkyndige kontrollere opprinnelig TG mot faktisk grunnlag.

FUNN 21

Rekkverkshøyde og lysåpninger

Side: 13 | TG: Uten TG | Ufullstendig sikkerhetsgrunnlag

ORIGINALT SITAT

> Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

FAGLIG VURDERING

Rekkverkshøyde 1,07 m er oppgitt på samme side, men fallhøyde og målte lysåpninger mangler. Etasjeangivelsen alene dokumenterer ikke riktig høydekrav. Det kan derfor ikke etterprøves om konklusjonen er korrekt; for lavt rekkverk er ikke påvist.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025s balkongbestemmelser krever vurdering av høyde og åpninger mot gjeldende byggteknisk forskrift.

REGRESS-RISIKO

Moderat – En ubetinget sikkerhetskonklusjon kan skjule et uavklart høydekrav ved stor fallhøyde.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Mål og oppgi fallhøyden til underliggende terreng eller konstruksjon samt største lysåpninger. Dokumenter hvilket høydekrav som er lagt til grunn før konklusjonen opprettholdes.

FUNN 22

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Side: 14 | TG: Uten TG | Ubegrunnet dokumentasjonskonklusjon

ORIGINALT SITAT

> Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

FAGLIG VURDERING

Anlegget vurderes samtidig å være fra byggeår 1971, og arbeid etter 1999 er ikke identifisert. Det skilles ikke mellom dokumentasjon som ikke er fremlagt og dokumentasjon som skulle foreligge for bestemte nyere arbeider. Bereder fra 2019 på side 11 og fast tilkobling på side 14 gir et konkret forhold som bør avklares.

KONTROLLGRUNNLAG

Rapportens side 8, 11 og 14; forskrift til avhendingslova § 1-4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – En generell mangelpåstand kan være misvisende, samtidig som faktisk dokumentasjonspliktig arbeid blir uavklart.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Skriv: «Samsvarserklæringer er ikke fremlagt. Omfang og tidspunkt for arbeid etter 1999 er ikke avklart.» Etterspør dokumentasjon for identifiserte nyere arbeider, herunder beredertilkoblingen dersom denne ble etablert eller endret.

FUNN 23

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Side: 14 | TG: Uten TG | Mangelfull hasteangivelse

ORIGINALT SITAT

> Det observeres løs kabel fra åpen koblingsboks på bad.

FAGLIG VURDERING

Bildet til høyre på side 15 understøtter synlige løse ledninger eller tilkoblingsdeler. Rapporten varsler brann- og støtfare og anbefaler videre kontroll, men angir ikke behov for umiddelbar sikring. Spenningsstatus og berøringsfare er ukjent.

KONTROLLGRUNNLAG

Rapportens side 14 og bilde side 15; forskrift til avhendingslova § 1-4.

REGRESS-RISIKO

Høy – Mulig berøringsfarlig installasjon i bad kan bli stående i bruk når hastebehovet ikke fremheves.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Skriv: «Åpen koblingsboks og løs kabel på bad må snarest kontrolleres og sikres av registrert elektrovirksomhet. Ikke berør ledningene. Berørt installasjon må ikke brukes før sikkerheten er avklart.»

FUNN 24

Branntekniske forhold

Side: 16 | TG: Uten TG | Mangelfullt begrunnet rømningsvurdering

ORIGINALT SITAT

> 3. - 4. etasje har ikke utgang direkte til sikkert sted, eller tilstrekkelig antall alternative rømningsveier som rømningsvinduer eller lignende.

FAGLIG VURDERING

Side 4 beskriver adkomst via felles utvendig trappeoppgang. Side 16 forklarer ikke hvorfor denne ikke gir tilfredsstillende rømning, hvilke rom eller plan som mangler alternativ, eller hvilke vindusmål og høyder som er kontrollert. Risiko er varslet og brannfaglig kontroll anbefalt, men den bastante konklusjonen om godkjente rømningsveier er utilstrekkelig underbygd.

KONTROLLGRUNNLAG

Rapportens side 4 og 16; forskrift til avhendingslova § 1-4; NS 3600:2025s gjengivelse av krav om opplysning ved manglende rømningsvei.

REGRESS-RISIKO

Høy – Rømningssikkerhet har alvorlige konsekvenser, og en ubegrunnet konklusjon gir uklart grunnlag for bruk og tiltak.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Beskriv rømningsforløpet fra begge plan, utvendig trapp, aktuelle vinduer, balkong og eventuelle redningsmuligheter. Innhent brannteknisk vurdering gjennom borettslaget snarest. Skill observerte begrensninger fra ukjent godkjenningsstatus.

Begrensninger

> Kontrollregisteret eller enkelte funn er ufullstendige. Gjennomgangen kan ha utelatt rapportposter.

> Enkelte rapportpunkter kunne ikke kontrolleres fullt ut.

> Fullstendig kontroll av alle rapportpunkter og bilder er ikke uavhengig bekreftet.