

BYGGTEST · FAGKONTROLL

Faglig kontroll av tilstandsrapport

Dokument: Eksempel.pdf

Anonymisert eksempel. Identifikatorer og saksdatoer er fiktive.

Dokumentbasert fagkontroll

44
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 Eksempel.pdf. Registrerte avvik: 44. TG er ikke vurdert av BYGGTEST og forutsettes korrekt.

Kontrollfunn (44)

FUNN 01

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Side: 12 | TG: TG3 | Vesentlig opplysningsmangel

ORIGINALT SITAT

> Skader på renner, nedløp og beslag

FAGLIG VURDERING

Skadenes plassering, omfang og funksjonskonsekvens er ikke konkretisert tilstrekkelig til å etterprøve TG3. Lekkasje ved pipe er omtalt på side 17, men ikke knyttet til denne posten.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4 og A.3.18.2.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Uklart skadeomfang og tiltak kan gi feil forventning til takarbeidenes innhold.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Angi hvilke renner, nedløp og beslag som er skadet, eventuell lekkasje og hvilke deler kostnadsanslaget omfatter. Beskriv pipebeslaget særskilt.

FUNN 02

Takkonstruksjon/Loft

Side: 12 | TG: TG2 | Uklart skadegrunnlag

ORIGINALT SITAT

> Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

FAGLIG VURDERING

Rapporten veksler mellom skjolder og konstaterte skader og konkluderer med vanninntrenging uten oppgitte fuktmålinger. Det er uklart om TG2 bygger på historiske skjolder eller faktisk skadet treverk. Pipeområdet er også omtalt på side 17.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4 og kriterier for takkonstruksjon. Konstaterte fuktskader og forhøyede fuktverdier er ulike kriterier.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Uavklart aktiv lekkasje og skadeomfang kan skjule behov for konstruksjonsreparasjon.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Lokaliser skjolder og skader, dokumenter treverkets tilstand og mål fukt i utsatte områder. Skill historiske merker, aktuell fukt og konstatert materialskade. Etterprøv eksisterende TG uten å forhåndsfastsette ny.

FUNN 03

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Side: 13 | TG: TG3 | Uklart skille mellom observasjon og risiko

ORIGINALT SITAT

> Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.

FAGLIG VURDERING

Påvist skade i veggkonstruksjonen oppgis kategorisk, mens friteksten beskriver antatte skader i sviller og yttervegger ut fra himlingsskader. Bildene på side 13 viser lokale fasadeforhold, ikke omfanget av skjulte svillskader.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Sammenblanding av påvist og antatt skade gjør reparasjonsomfanget uklart.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Skriv: «Lokale råteskader er registrert i utvendig treverk. Skader i himling mot gårdsplass gir mistanke om skader i tilstøtende sviller og yttervegger. Skjult skadeomfang er ikke avklart og krever åpning.»

FUNN 04

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Side: 13 | TG: TG3 | Mangelfull lokalisering

ORIGINALT SITAT

> Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

FAGLIG VURDERING

Antall, rom og hvilke vinduer som er punktert eller sprukket fremgår ikke. Det er heller ikke konkretisert hvilket funksjonstap som begrunner TG3 fremfor generell alder og slitasje. Rømningsproblemet på side 38 er ikke koblet til aktuelt vindu.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Uklart utskiftingsomfang ved et anslag på 200 000–500 000 kroner.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Registrer berørte vinduer med rom og skadeart. Angi hva anslaget omfatter, og identifiser vinduet med utilstrekkelig rømningsfunksjon.

FUNN 05

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Side: 14 | TG: TG3 | Mangelfull sikkerhetsoppfølging

ORIGINALT SITAT

> Det er påvist påvist mangelfull eller svekket understøttelse.

FAGLIG VURDERING

Svekket understøttelse, deformasjoner og betongavskalling er beskrevet; bildene på side 15 viser skader ved betongbalkong over inngang. Rapporten avklarer ikke behov for bruksbegrensning, avsperring eller midlertidig understøttelse. Underdimensjonering hevdes uten oppgitte dimensjoner eller kontroll.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Høy – Mulig konstruksjonssvikt og nedfall over adkomst kan gi personskade.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Få fagkyndig til snarlig å vurdere bæreevne, rekkverk og nedfallsfare for hver konstruksjon. Avklar og rapporter behov for avsperring eller understøttelse før videre bruk. Beskriv underdimensjonering som mistanke inntil den er verifisert.

FUNN 06

Utvendige trapper

Side: 15 | TG: Uten TG | Mangelfull sikkerhetsbeskrivelse

ORIGINALT SITAT

> Rekkverk noe lavt.

FAGLIG VURDERING

Rekkverkshøyde og fallhøyde er ikke oppgitt. Konsekvens og konkret sikringstiltak mangler, selv om avvik mot dagens krav er registrert.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4; Erfaringsboka om opplysninger om rekkverk.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Fallrisiko er varslet, men ikke tilstrekkelig konkretisert.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Mål og oppgi høyde, åpninger og fallhøyde ved hovedadkomsten. Beskriv nødvendig sikring og skill sikkerhetsavvik fra eventuell rettslig utbedringsplikt.

FUNN 07

Overflater - gulv

Side: 15 | TG: TG2 | Mangelfull lokalisering og oppfølging

ORIGINALT SITAT

> Del av laminatgulv har hevelser / svelling grunnet fukt.

FAGLIG VURDERING

Rom og skadeomfang mangler. Det er ikke opplyst om fuktkilden er kjent eller om forholdet er undersøkt som del av lekkasjehistorikken på side 19–24.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Mulig fortsatt fuktbelastning blir stående uten målrettet oppfølging.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Lokaliser svellingen og undersøk fukt og sannsynlig årsak før overflatene skiftes. Oppgi om skaden fremstår historisk eller fortsatt fuktbelastet.

FUNN 08

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Side: 16 | TG: TG3 | Mangelfull avgrensning av tiltak og kostnader

ORIGINALT SITAT

> Råteskader i etasjeskiller

FAGLIG VURDERING

Bilder på side 16 og 22 viser samme skadested. Reparasjon av bjelkelag prises også under våtrom på side 19–21 og yttervegger på side 13. Overlapp mellom anslagene er ikke forklart. Behov for midlertidig sikring av skadet bæring er ikke avklart.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Høy – Bærende råteskader kan få store følger, og overlappende anslag kan villede om samlet kostnad.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Kartlegg og stedfest skadde bjelker og opplegg. Avklar behov for understøttelse. Fordel reparasjonene mellom poster og opplys uttrykkelig hvilke kostnadsanslag som overlapper.

FUNN 09

Radon

Side: 16 | TG: Uten TG | Udokumentert sikker konklusjon

ORIGINALT SITAT

> Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.

FAGLIG VURDERING

Beskrivelsen sier at radonsperre ikke er kjent, mens avviksteksten på samme side og HMS på side 33 fastslår at sperre ikke finnes. Fravær av målinger dokumenterer ikke radonnivå eller manglende sperre.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Uklar beskrivelse kan gi feil forståelse av dokumentert utførelse og helserisiko.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Skriv: «Radonmålinger er ikke fremlagt. Det er ukjent om bygningen har radonsperre. Radonnivået må dokumenteres ved måling, særlig før utleie.»

FUNN 10

Innvendige trapper

Side: 18 | TG: Uten TG | Mangelfull sikkerhetsoppfølging

ORIGINALT SITAT

> Enkel plassbygd trapp med noe lavt rekkverk, manglede håndløper i nedre del.

FAGLIG VURDERING

Flere sikkerhetsavvik er oppført, men mål for høyde og åpninger og konkret utbedringsanbefaling mangler. Bildet på side 18 erstatter ikke målene.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4; Erfaringsboka om rekkverksopplysninger.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Fall- og gjennomfallsfare er ikke omsatt til tydelige tiltak.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Oppgi mål og lokalisering for rekkverk og trinnåpninger. Anbefal håndløper og sikring av åpninger og rekkverk etter konkret kontroll.

FUNN 11

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Side: 19 | TG: TG3 | Upresis måledokumentasjon

ORIGINALT SITAT

> Fuktmåling i himling under vaskerommet viser forhøyede verdier med over 20% fukt ved måling.

FAGLIG VURDERING

Forhøyet fukt er dokumentert under vaskerommet, mens hulltaking fra bod var uten utslag. Eksakt måleresultat, målepunkt og målemetode er ikke oppgitt. Skadeårsaken er ikke avklart mot andre lekkasjer og ytterveggsskader på side 13 og 16.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4 krever måleresultater og målested.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Usikkert skadeopphav kan føre til utilstrekkelig utbedring.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Oppgi måleverdi, materiale, instrument/metode og nøyaktig sted. Skill det skadefrie hulltakingspunktet fra fuktmålingen under rommet og undersøk aktuell fuktkilde.

FUNN 12

Overflater gulv

Side: 20 | TG: TG2 | Mangelfull avviksbegrunnelse

ORIGINALT SITAT

> Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.

FAGLIG VURDERING

For bad på hovedplan mangler sted, omfang, konsekvens og tiltak for misfargingen. Målingen «>25mm» beskriver høydeforskjell, men dokumenterer ikke alene fallforhold eller fravær av motfall.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4; standardens skille mellom gulvoverflate og høydeforskjell til vanntett sjikt.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Fuktsymptom på relativt nytt bad står uten tilstrekkelig avklaring.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Lokaliser og fotografer misfargingen, undersøk mulig fukt og beskriv tiltak. Dokumenter fall med målestrekk og høyder, og kontroller motfall og avrenning særskilt.

FUNN 13

Vanntett sjikt, membran og sluk

Side: 21 | TG: TG1 | Mangelfull undersøkelsesdokumentasjon

ORIGINALT SITAT

> Det ble målt fall > 25mm fra gulv uk dør til slukrist.

FAGLIG VURDERING

Måling til gulv ved dør dokumenterer ikke nødvendigvis høydeforskjellen til toppen av vanntett sjikt. Kontroll av begge sluks klemring, beleggtilslutning og gjennomføringer er ikke beskrevet. Dokumentasjon mangler på side 20, og bjelkelagsskade er rapportert på side 21–22. Dette beviser ikke at dagens tettesjikt lekker.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 om høydeforskjell og overganger samt punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Høy – TG1 kan oppfattes som større sikkerhet for tetthet enn undersøkelsesgrunnlaget viser.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Dokumenter synlige tilslutninger ved begge sluk og faktisk oppkant av vanntett sjikt ved dør. Angi hva som ikke kunne inspiseres, og avklar om

bjelkelagsskaden er historisk før konklusjonen begrunnes.

FUNN 14

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Side: 21 | TG: TG3 | Uklar sammenstilling av tørre målinger og skade

ORIGINALT SITAT

> Under badet var del av himling fjernet og her ble det også målt / søkt etter fukt uten å påvise fukt i treverk ved befaring.

FAGLIG VURDERING

Samme post beskriver synlig fukt- og råteskade. Tørt treverk ved befaring utelukker ikke historisk råte, men skillet forklares ikke. Bildet på side 22 dokumenterer skadet treverk, ikke tidspunkt eller aktiv lekkasje. Eksakte måleverdier mangler.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Høy – Usikker sammenheng mellom skade og nytt bad kan påvirke både bruk og reparasjonsomfang.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Skriv: «Det er synlig råteskadet treverk under badet, selv om det ikke ble registrert forhøyet fukt ved befaring. Skadens alder, årsak og omfang er ikke avklart.» Suppler med måleverdier og kontroll av bæring.

FUNN 15

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Side: 23 | TG: TG2 | Uklart skille mellom skadesteder

ORIGINALT SITAT

> Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

FAGLIG VURDERING

Denne posten gjelder kjellerbadet. Fuktskader i samme romgruppe beskrives på side 22 og 27 og i rom under terreng på side 17. Det fremgår ikke tydelig at «ikke konstatert» eventuelt bare gjelder treverket i hulltakingspunktet. Fuktoppsug beviser ikke alene at diffusjonstett sjikt mangler.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Uklart skadeomfang kan gi feil forståelse av hva som faktisk er undersøkt.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Avgrens konklusjonen til hvert målepunkt. Skill synlig skadet panel fra ikke-verifisert skade bak panelet. Omtal manglende fuktsperre som mulig årsak som må undersøkes.

FUNN 16

Dokumentasjon for våtrom

Side: 24 | TG: TG2 | Mangelfull konsekvens og oppfølging

ORIGINALT SITAT

> Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

FAGLIG VURDERING

For utleiebadet mangler opplysninger om hvilken dokumentasjon som er etterspurt, hva usikkerheten gjelder og videre tiltak. Manglende dokumentasjon er ikke dokumentasjon på skade eller ufaglig utførelse.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 A.2.1.9.1 og punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Kjøper får ikke vite hvordan utførelsen kan avklares.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Etterspør skadeoppgjør, utførelsesbilder, produktopplysninger og dokumentasjon for sluk og belegg fra utførende og forsikringsselskap. Opplys at utførelsen ikke kan etterprøves fullt ut, uten å konkludere med skade.

FUNN 17

Overflater, vegger og himling

Side: 24 | TG: TG2 | Mangelfullt beskrevet utbedringsomfang

ORIGINALT SITAT

> Det er gjenstående arbeider etter lekkasje fra bad over.

FAGLIG VURDERING

Det er ikke spesifisert hvilke arbeider som gjenstår etter lekkasjen i 2022 på side 23. Sammenhengen med råteskadet bjelkelag på side 16 og 21–22 er ikke avklart.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Kosmetisk ferdigstillelse kan forveksles med fullført skadereparasjon.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Beskriv åpne eller skadde flater og gjenstående arbeider konkret. Innhent skade- og tørkerapporter og avklar at bæring og eventuell brannskillende funksjon er reparert før lukking.

FUNN 18

Vanntett sjikt, membran og sluk

Side: 24 | TG: TG1 | Uklart inspeksjonsgrunnlag

ORIGINALT SITAT

> Sluk plassert under dusjkabinett hvor det er plastsluk.

FAGLIG VURDERING

Tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold og kontroll av beleggtilslutning er ikke beskrevet. Høydeforskjellen til sluk er oppgitt, men oppkant av vanntett sjikt er ikke identifisert. Manglende omtale dokumenterer ikke at inspeksjon ikke ble utført.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 om vanntett sjikt, høydeforskjell og tilgjengelig sluk.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Skjult sluktilslutning kan bli oppfattet som kontrollert uten at grunnlaget fremgår.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Oppgi om kabinettet eller inspeksjonsluken ga tilstrekkelig tilgang. Dokumenter sluktilslutning, tilgjengelighet for rensing og høydeforskjell til vanntett oppkant.

FUNN 19

Overflater og innredning

Side: 25 | TG: TG2 | Uavklart installasjonsrisiko

ORIGINALT SITAT

> Gassbeholder montert på bod ved siden av.

FAGLIG VURDERING

Gassinstallasjonen er beskrevet under kjøkkeninnredning, men tilgjengelig kontrollgrunnlag, ventilasjon i boden og installasjonens tilstand er ikke omtalt. Avtrekket lot seg ikke starte på samme side. Det er ikke grunnlag for å konstatere ulovlig oppbevaring.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4 om beskrivelse, risiko og dokumentasjon.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Mulig gassrelatert sikkerhetsrisiko er ikke avklart mot ventilasjonsforholdene.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Avklar beholdertype, plassering, ventilasjon, avstengning og dokumentasjon for installasjonen. Anbefal kontroll av kvalifisert fagperson før bruk dersom sikker utførelse ikke kan dokumenteres.

FUNN 20

Avtrekk/ventilasjon

Side: 27 | TG: TG2 | Uklar regelverksreferanse

ORIGINALT SITAT

> Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

FAGLIG VURDERING

Formuleringen står under avvik, men kan leses som bekreftelse på forskriftsmessig utførelse. Referansenivå og funksjonsgrunnlag er ikke angitt. Manglende tilluft er derimot konkret opplyst.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Lav – Motstridende formulering svekker forståelsen av ventilasjonsavviket.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Skriv: «Toalettrommet har naturlig avtrekk via ventil i himling. Tilluftsåpning ved dør mangler. Luftvei og avtrekksfunksjon må kontrolleres, og tilstrekkelig tilluft etableres.»

FUNN 21

Teknisk anlegg

Side: 28 | TG: TGIU | Mangelfull begrunnelse for undersøkelsesbegrensning

ORIGINALT SITAT

> Kjøleaggregat er datert produsert 05 / 2020 men er ikke funksjonstestet og ikke i drift ved befaring.

FAGLIG VURDERING

Det opplyses ikke hvorfor aggregatet ikke kunne prøves, eller hvordan funksjonen skal avklares. Manglende drift dokumenterer ikke defekt aggregat.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4 krever begrunnelse for TGIU.

REGRESS-RISIKO

Lav – Funksjonen er uttrykkelig ukjent, men oppfølgingen er uavklart.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Oppgi årsak til manglende funksjonsprøving og anbefal kontroll av aggregatet før kjølerommet tas i bruk etter utbedring av fuktskadene.

FUNN 22

Innvendige vannledninger

Side: 28 | TG: TG1 | Utilstrekkelig dokumentert vurderingsgrunnlag

ORIGINALT SITAT

> Vannrør i boligen er av variert utførelse hvor det er rør av metall fra byggeår og rør av plast utført som rør i rør pga utbedring etter lekkasjer.

FAGLIG VURDERING

TG1 omfatter både metallrør fra 1973 og nyere rør etter flere lekkasjer. Tilstand på eldre rør, stoppekran, vannmengde, trykk og rør-i-rør-systemets lekkasjehåndtering er ikke dokumentert. Opplysningene beviser ikke at kontrollene er utelatt.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 A.2.1.4 og punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Høy – Samlet TG1 kan gi et for positivt bilde av eldre lekkasjeutsatte rør.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Skill eldre og nyere anleggsdeler i beskrivelsen. Dokumenter synlig tilstand, hovedstoppekran, vannmengde og trykk samt fordelerskap og lekkasjeavledning. Begrunn eksisterende TG mot alder og lekkasjehistorikk.

FUNN 23

Innvendige avløpsrør

Side: 28 | TG: TG2 | Mangelfull tiltaksbeskrivelse

ORIGINALT SITAT

> Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

FAGLIG VURDERING

Rapporten oppgir tørre sluk eller anleggsfeil som mulige årsaker, men beskriver ikke konkret kontroll eller oppfølging. Dette bør sees mot ukjent privat avløpsanlegg på side 33.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4 og A.2.2.3.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Vedvarende lukt kan skyldes feil som ikke løses ved ordinært vedlikehold.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Fyll vann i vannlåser og kontroller om lukt vedvarer. Ved fortsatt lukt må rørlegger undersøke tetthet, lufting og avløpsfunksjon, inkludert sammenhengen med privat renseanlegg.

FUNN 24

Ventilasjon

Side: 28 | TG: TG2 | Mangelfull lokalisering

ORIGINALT SITAT

> Boligen har noen naturlig ventilering og pkt avtrekk.

FAGLIG VURDERING

Fortsettelsen på side 29 sier at flere rom mangler ventilering, men rommene og hvilke luftveier som mangler er ikke angitt. Konkrete tiltak mangler utover enkeltromspostene.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Omfanget av nødvendige ventilasjonstiltak er uklart for begge boligdeler.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Registrer tilluft, overstrømning og avtrekk romvis og for hver boligdel. Angi hvilke rom som trenger tiltak og hvordan luftutskiftingen skal forbedres.

FUNN 25

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Side: 29 | TG: TG2 | Sammenblanding av funksjonssvikt og ukjent funksjon

ORIGINALT SITAT

> Varmepumper virker ikke grunnet manglende fast tilkobling.

FAGLIG VURDERING

Manglende strømtilkobling viser at varmepumpene ikke ble prøvd, ikke at de har teknisk funksjonssvikt. Defekt fyranlegg og uprøvde varmepumper er samlet under én begrunnelse. Samlet tilgjengelig oppvarming er ikke avklart mot flere rom uten varme på side 19–26.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Kjøper kan misforstå både varmepumpenes tilstand og boligens brukbare varmekapasitet.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Skriv: «Fyranlegget er opplyst defekt og frakoblet. Varmepumpene mangler strømtilkobling og er ikke funksjonsprøvd; teknisk funksjon er ukjent.» Få tilkobling og prøvekjøring utført, og beskriv gjenværende varmekilder.

FUNN 26

Varmtvannsbereder/tank

Side: 29 | TG: TG2 | Mangelfull sikkerhetsoppfølging

ORIGINALT SITAT

> Bereder er kun midlertidig koblet med skjøteledning fra stikkontakt.

FAGLIG VURDERING

Uheldig strømforsyning er påvist og illustrert på side 29, men konkret tiltak og hastegrad mangler. Sikkerhetsventilens avløp og lekkasjehåndtering er ikke beskrevet.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Høy – Langvarig skjøteledning til bereder kan innebære varmgangs- og brannfare.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Anbefal snarlig kontroll av registrert elektrovirksomhet og forskriftsmessig permanent strømforsyning. Dokumenter også sikkerhetsventil, avløpsføring og lekkasjehåndtering.

FUNN 27

Elektrisk anlegg

Side: 30 | TG: Uten TG | Mangelfull sporbarhet i forenklet elkontroll

ORIGINALT SITAT

> Det foreligger ingen dokumenatsjon av anlegget selv om det er utført arbeider etter 1999 og det er påvist avvik / feil på anlegg.

FAGLIG VURDERING

Anbefaling om elkontroll er relevant, men rapporten viser ikke hvilke eieropplysninger og kontrollpunkter som er avklart eller ukjente. Bildene på side 30 viser blant annet åpent koblingsutstyr i garasje; feilene er ikke presist lokalisert og beskrevet. Begrenset informantgrunnlag fremgår av side 8 og 41.

KONTROLLGRUNNLAG

Erfaringsboka om forskriftens § 2-18; NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Høy – Generell kontrollanbefaling kan underkommunisere konkrete tilgjengelige elektriske farer.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Dokumenter besvarte, ubesvarte og ukjente kontrollpunkter. Lokaliser synlige feil og anbefal snarlig sikring av tilgjengelig åpent utstyr samt full kontroll av registrert elektrovirksomhet.

FUNN 28

Branntekniske forhold

Side: 31 | TG: Uten TG | Mangelfull og delvis motstridende sikkerhetsrapportering

ORIGINALT SITAT

> Det er ikke montert/fungerende røykvarslere eller brannslukningsapparat.

FAGLIG VURDERING

Bildet på side 18 viser to apparater som fremstår som slokkeapparater. Deres funksjon er ikke dokumentert, men teksten skiller ikke mellom fravær og manglende funksjon. Rømningsavvik på side 38 og mulig brannskille mellom boligdeler er ikke konkretisert her. Brannskille mot

integrert garasje er heller ikke omtalt.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Høy – Mangelfull varsling, rømning og branncelleavgrensning kan ha alvorlige personkonsekvenser.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Registrer røykvarslere og slokkeutstyr separat med plassering og kontrollstatus. Identifiser rommet med rømningsavvik og anbefal sikring før bruk til søvn. Avklar synlige brannskiller mot utleiedel, fyrrom og integrert garasje.

FUNN 29

Fuktsikring og drenering

Side: 31 | TG: TG3 | For sikker årsaks- og aldersbeskrivelse

ORIGINALT SITAT

> Ukjent drenering og fuktsikring da det kun er noe synlig grunnmurplast under veranda der utedel til varmepumper er montert.

FAGLIG VURDERING

Alder er ukjent, men avviksteksten bygger også på oppnådd alder og påvist systemsvikt. Fukt og skader er dokumentert innvendig, men fordelingen mellom terrengvann, grunnfukt og våtromslekkasjer er ikke avklart. Ny drenering løser ikke nødvendigvis fukt gjennom gulv.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Et ensidig dreneringstiltak kan gi utilstrekkelig effekt på sammensatte fuktproblemer.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Skriv at alder og utførelse er ukjent, mens innvendige fuktsymptomer gir grunn til tiltak og nærmere kartlegging. Undersøk drensutløp, grunnmursbeskyttelse, terrengvann og fukt gjennom gulv før tiltaksomfang fastsettes.

FUNN 30

Grunnmur og fundamenter

Side: 31 | TG: TG2 | Mangelfull sammenstilling av sprekkvurdering

ORIGINALT SITAT

> Observert noe sprekker i overflater. Lokal utbedring anbefales.

FAGLIG VURDERING

På side 13 omtales skråriss som symptom på skjevsetninger. Her anbefales lokal reparasjon uten å avklare om dette gjelder samme riss, eller om bevegelse må undersøkes. Bildet på side 32 er ikke ledsaget av mål eller lokalisering.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Reparasjon uten årsaksavklaring kan skjule pågående bevegelse.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Lokaliser og mål sprekkene, samordne vurderingen med side 13 og dokumenter eventuell nivåforskjell eller utvikling. Avklar behov for overvåking eller konstruksjonsfaglig undersøkelse før reparasjon.

FUNN 31

Forstøtningsmurer

Side: 32 | TG: TG2 | Mangelfull sikkerhets- og tiltaksbeskrivelse

ORIGINALT SITAT

> Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

FAGLIG VURDERING

Hvilken mur som mangler sikring, fallhøyde og nødvendig tiltak fremgår ikke. Utoverhelling er opplyst, men stabiliteten er ikke avklart. Frost og tilbakefyllingsmasser angis som sannsynlig årsak uten undersøkelsesgrunnlag. Delvis plassering på nabogrunn kompliserer tiltak.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Høy – Mulig fallfare og ustabil mur kan gi personskade og omfattende nabokonflikt.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Identifiser hver mur, mål fallhøyde og deformasjon og vurder behov for midlertidig sikring. Få stabilitet og drenering kontrollert. Avklar eierskap og tiltaksrett før permanente arbeider.

FUNN 32

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Side: 32 | TG: TG2 | Motstridende materialopplysninger

ORIGINALT SITAT

> Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

FAGLIG VURDERING

Beskrivelsen angir synlig plast/PVC i kjeller, mens vurderingen gjelder ABS utvendig. Innvendig synlig rør dokumenterer ikke materiale, alder eller tilstand for hele den nedgravde ledningen.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Feil materialgrunnlag kan gi misvisende levetids- og utskiftingsvurdering.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Skriv: «Synlige avløpsrør i kjeller er opplyst som plast/PVC. Materiale og tilstand for nedgravde ledninger er ikke verifisert.» Innhent ledningsopplysninger og vurder kamerakontroll ved behov.

FUNN 33

Septiktank

Side: 33 | TG: TG2 | Mangelfullt dokumentert anleggsstatus

ORIGINALT SITAT

> Anleggets er fra 1973

FAGLIG VURDERING

Byggeår fremstår sikkert her, men bare trolig på side 41. Type renseanlegg, utslippsløsning, tillatelse, tømmehistorikk og eventuelle faktiske pålegg er ukjent. Generell omtale av kommunalt tilsyn er ikke dokumentasjon på status for dette anlegget.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Ukjent avløpsstatus kan gi betydelige kostnader og bruksbegrensninger.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Angi byggeåret som antatt. Innhent utslippstillatelse, anleggsbeskrivelse, tømme- og tilsynsdata og eventuelle pålegg. Kontroller anlegget og skill faktisk vedtak fra generell risiko for fremtidige krav.

FUNN 34

Oljetank

Side: 33 | TG: TG2 | Dokumentert enhetsfeil og uklart faktagrunnlag

ORIGINALT SITAT

> Tilstand og alder på anlegg er ukjent.

FAGLIG VURDERING

Likevel begrunnes avviket med tankens alder. Innhold omtales både som fyringsolje og biodrivstoff, og mengden angis feilaktig i m². Side 41 oppgir trolig 3 m³ og biofyringsolje. Tankmateriale, tetthet og sikring etter frakobling er ikke avklart.

KONTROLLGRUNNLAG

Intern krysskontroll side 33 og 41; NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Høy – Full nedgravd tank med ukjent tilstand kan medføre kostbar grunnforurensning.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Skriv: «Nedgravd tank med ukjent alder, materiale og tilstand. Rørlegger opplyser at tanken trolig inneholder omkring 3 m³ biofyringsolje; dette er ikke verifisert.» Få tankfirma til å avklare innhold, tetthet og sikker tømming/sanering uten å avvente drenering.

FUNN 35

Teknisk verdi bygninger

Side: 36 | TG: Uten TG | Dokumentert beregningsavvik

ORIGINALT SITAT

> Sum teknisk verdi - Enebolig

FAGLIG VURDERING

5 750 000 minus 4 660 000 er 1 090 000 kroner, mens tabellen viser 1 100 000. Avrunding på delposten er ikke opplyst. Uavrundet bygningssum er dermed 1 190 000 og sum med tomt 1 640 000 kroner. Sluttsummen er merket avrundet, men mellomregningen er uklar.

KONTROLLGRUNNLAG

Aritmetisk kontroll av tabellen på PDF-side 36.

REGRESS-RISIKO

Lav – Begrenset beløpsforskjell, men redusert etterprøvbarhet i verdiberegningen.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Vis eneboligens beregnede verdi som 1 090 000 kroner og merk eventuell avrunding uttrykkelig. Samordne delsummer og avrundet sluttsum.

FUNN 36

Nyere håndverkstjenester

Side: 38 | TG: Uten TG | Dokumentert intern motstrid

ORIGINALT SITAT

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

FAGLIG VURDERING

Nei er avkrysset i bildet på side 38. Rapporten opplyser samtidig om bereder og varmepumper montert av rørlegger i 2022 på side 11, 29 og 41. Begrenset eierkunnskap begrunner ikke et sikkert nei.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 9 og tabell 1.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Uriktig avkrysning kan skjule behov for dokumentasjon og oppfølging av nyere arbeider.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Endre svaret til ja og angi arbeidene i 2022, utførende og dokumentasjonsstatus. Avklar dato for våtromsarbeidene før de eventuelt tas med innen femårsperioden.

FUNN 37

Åpenbare ulovligheter

Side: 38 | TG: Uten TG | Utilstrekkelig begrunnet juridisk og teknisk konklusjon

ORIGINALT SITAT

> Utleiedel er å anse som del av hoveddel og leid ut som hybelleilighet da det er innvedig felles adkomst og separate adkomster fra terreng.

FAGLIG VURDERING

Intern forbindelse er ikke alene tilstrekkelig grunnlag for konklusjonen. Side 8 og 41 viser til tillatelse for enebolig med kjellerleilighet. Manglende tegninger gjør godkjent oppdeling usikker. Ingen synlig brann- eller lydskille dokumenterer heller ikke alene oppbyggingen av skjulte skiller.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4; avhendingslova § 3-10 om tydelig informasjon.

REGRESS-RISIKO

Høy – Feil forståelse av boliginndeling kan påvirke lovlig bruk, brannsikkerhet og leieinntekt.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Skriv: «Dokument fra 1975 omtaler enebolig med kjellerleilighet. Tegninger foreligger ikke, og godkjent oppdeling og brannskillenes utførelse er ikke avklart.» Innhent kommunal avklaring og brannteknisk vurdering.

FUNN 38

Åpenbare ulovligheter

Side: 38 | TG: Uten TG | Mangelfull lokalisering og dokumentasjon av rømningsavvik

ORIGINALT SITAT

> Det ene soverommet på sokkelplan har ikke tilfredsstillende dagslysflate eller rømningsvei.

FAGLIG VURDERING

Det er ikke angitt hvilket av de to soverommene som gjelder, vindusmål, åpningsmulighet, høyder eller alternative rømningsmuligheter. Grunnlaget for dagslyskonklusjonen mangler også. Forholdet er bare generelt omtalt under brann på side 31.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Høy – Et uidentifisert rømningsavvik kan bli oversett ved bruk som soverom.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Identifiser rommet med entydig plassering og foto. Dokumenter fri åpning, høyder og rømningsalternativer, samt grunnlaget for dagslysvurderingen. Anbefal at rommet ikke brukes til søvn før sikker rømning er avklart.

FUNN 39

Byggetegninger

Side: 39 | TG: Uten TG | Udokumentert søknadsplikt

ORIGINALT SITAT

> Ny eier må legge til grunn at bygningen må byggemeldes / søkes om.

FAGLIG VURDERING

For Garasje 1 er manglende kommunale tegninger eneste oppgitte begrunnelse for sikker søknadsplikt. Dette dokumenterer ikke at bygget er ulovlig eller krever etterfølgende søknad. Grenseplassering er et eget uavklart forhold på side 34.

KONTROLLGRUNNLAG

Intern dokumentkontroll side 34 og 39; NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Kjøper kan legge udokumenterte legaliseringskostnader til grunn.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Skriv: «Tegninger og tillatelsesgrunnlag er ikke fremlagt. Godkjenningsstatus og eventuell søknadsplikt må avklares med kommunen. Grenseplassering og eventuelle avtaler må kontrolleres særskilt.»

FUNN 40

Byggetegninger

Side: 39 | TG: Uten TG | Udokumentert søknadsplikt

ORIGINALT SITAT

> Ny eier må legge til grunn at bygningen må byggemeldes / søkes om

FAGLIG VURDERING

For Garasje 2 fastslås søknadsbehov uten dokumentert vedtak eller vurdering av reglene da bygget ble oppført. Manglende tegninger betyr at status er ukjent, ikke påvist ulovlig.

KONTROLLGRUNNLAG

Intern dokumentkontroll side 34 og 39; NS 3600:2025 punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Uriktig sikker konklusjon kan påvirke pris og forventet bruk.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Skriv: «Tegninger og tillatelsesgrunnlag er ikke fremlagt. Godkjenningsstatus og eventuell søknadsplikt er ikke avklart og må undersøkes hos kommunen.»

FUNN 41

Matrikkeldata

Side: 40 | TG: Uten TG | Dokumentert duplisering og uklart eiendomsgrunnlag

ORIGINALT SITAT

> Eksempelvegen

FAGLIG VURDERING

Gnr. 37 bnr. 82 er registrert to ganger, også på forsiden. Den ene registreringen er uten areal og hjemmelshaver. Side 41 sier at bnr. 82 er veigrunn til naboen. Det er uklart hvordan veiparsellen inngår i tomte- og verdigrunnlaget.

KONTROLLGRUNNLAG

Intern krysskontroll PDF-side 1, 36, 40 og 41.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Uklart salgsobjekt og tomtegrunnlag kan påvirke kjøpers forventninger og verdien.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Kontroller matrikkel og grunnbok, fjern dobbeltregistreringen og samordne hjemmelshaveropplysninger. Angi areal og funksjon for hver parsell og hvordan veigrunnen er hensyntatt i verdien.

FUNN 42

Dokumenter

Side: 41 | TG: Uten TG | Mangelfull dokumentasjonsoversikt

ORIGINALT SITAT

> Midlertidig brukstillatelse av 1975

FAGLIG VURDERING

Dokumentet betegnes også som «midlertidig ferdigattest» på samme side. Eventuelle vilkår og utestående arbeider er ikke opplyst. Energiattest og status for skaderapporter og ferdigdokumentasjon etter lekkasjer er ikke med i oversikten. Dette innebærer ikke at dokumentene nødvendigvis mangler hos eier.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 9 og tabell 1 om blant annet energiattest, tillatelser og skaderapporter.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Ufullstendig dokumentstatus svekker vurderingen av lovlig bruk, energiforhold og skadeutbedring.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Bruk dokumentets korrekte tittel og gjengi relevante vilkår. Oppgi om energiattest, skaderapporter, tørkerapporter og sluttdokumentasjon er fremlagt, etterspurt eller ikke tilgjengelig.

FUNN 43

Revisjoner

Side: 42 | TG: Uten TG | Mangelfull revisjonssporbarhet

ORIGINALT SITAT

> For gyldighet på rapporten se forside

FAGLIG VURDERING

Versjon 2 er datert 21.04.2026 uten endringsbeskrivelse, mens forsiden oppgir rapportdato 19.04.2026. Det fremgår ikke hvilke opplysninger som er endret eller hvilken versjon kjøper skal legge til grunn.

KONTROLLGRUNNLAG

Intern dokumentkontroll PDF-side 1 og 42.

REGRESS-RISIKO

Lav – Ulike versjoner kan skape tvil om hvilke opplysninger som ble gitt før avtale.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Angi gjeldende versjon og utstedelsesdato tydelig, og beskriv hvilke sider og opplysninger som ble endret 21.04.2026.

FUNN 44

Undersøkelsesnivå og befaring

Side: 43 | TG: Uten TG | Motstridende metodebeskrivelse

ORIGINALT SITAT

> Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep.

FAGLIG VURDERING

Rapporten dokumenterer flere hulltakinger på side 17, 19, 21, 23 og 25. Standardteksten er derfor ikke dekkende for faktisk rapportert metode. Den generelle takbeskrivelsen angir heller ikke hvorfra dette taket ble inspisert.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4; Erfaringsboka om angivelse av hvor og hva som er inspisert på tak.

REGRESS-RISIKO

Lav – Uklar metodebeskrivelse svekker etterprøvbarheten, men hulltakingene er beskrevet i fagpostene.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Presiser at befaringen var visuell med forskriftsbaserte målinger og de konkret oppgitte hulltakingene. Angi faktisk inspeksjonsmåte og begrensninger for tak og loft.

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.