

BYGGTEST · FAGKONTROLL

Faglig kontroll av tilstandsrapport

Dokument: Eksempel.pdf Anonymisert eksempel. Datoer og årstall i saken er endret.

Dokumentbasert fagkontroll

25
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: 25. TG er ikke vurdert av BYGGTEST og forutsettes korrekt.

Kontrollfunn (25)

FUNN 01

INNVENDIG

Side: 5 | TG: Uten TG | Dokumentert omfangsbegrensning

ORIGINALT SITAT

> Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

FAGLIG VURDERING

Etasjeskiller er uttrykkelig utelatt. Dette svekker samsvaret med oppgitt NS 3600:2025 på PDF-side 19. Skjevheter, nedbøyning og andre synlige symptomer er dermed uavklart; skade er ikke påvist.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4 og henvisning til A.2.11.1.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Uttrykkelig utelatelse reduserer forventningen, men kan etterlate vesentlige konstruksjonsforhold ubelyst.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Undersøk tilgjengelige etasjeskillere for synlige symptomer og utfør relevante skjevhetsmålinger. Oppgi rom, måleretninger, resultater og begrensninger.

FUNN 02

INNVENDIG

Side: 5 | TG: Uten TG | Dokumentert omfangsbegrensning

ORIGINALT SITAT

> Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten.

FAGLIG VURDERING

Generelle innvendige overflater er utelatt selv om NS 3600:2025 er oppgitt som grunnlag på PDF-side 19. Innvendige dører har heller ingen egen vurdering. Høydene på PDF-side 5 er oppgitt, men gir ikke alene grunnlag for å konkludere om lovlig rombruk.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4 og A.2.4.1.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Synlige skader og funksjonsproblemer kan bli stående uten faglig vurdering.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Suppler med vurdering av tilgjengelige gulv, vegger, himlinger og innvendige dører. Skill normal slitasje fra teknisk relevante symptomer.

FUNN 03

KJØKKEN

Side: 5 | TG: Uten TG | Dokumentert omfangsbegrensning

ORIGINALT SITAT

> Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering.

FAGLIG VURDERING

Innredningen er uttrykkelig utelatt. På PDF-side 12 begrunnes dette med forskriftsomfang, men rapporten oppgir samtidig NS 3600:2025, som har eget undersøkelsespunkt for innredning. Utelatelsen er derfor ikke avklart mot det erklærte standardomfanget.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 A.2.2.6.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Fuktpåvirkning og skader i innredningen kan få økonomisk betydning.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Undersøk tilgjengelig innredning for skader, riss, sprekker, svelling, avflassing og fuktskjolder. Rapporter resultat og eventuelle begrensninger.

FUNN 04

Taktekking

Side: 7 | TG: TG1 | Vesentlig opplysningsmangel

ORIGINALT SITAT

> Undersøkelsen utføres fra tak eller takterrasser der det er trygg adkomst, i tråd med våre retningslinjer for HMS.

FAGLIG VURDERING

Teksten beskriver en generell fremgangsmåte, ikke faktisk inspeksjonssted eller synlig omfang. PDF-side 8 beskriver takterrasse med terrassebord, som kan begrense innsyn til membranen. Kontroll av fall, sluk, skjøter og oppkanter er ikke konkret dokumentert. TG1 kan derfor ikke etterprøves tilstrekkelig.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4; Erfaringsboka om inspeksjonsomfang og flate tak.

REGRESS-RISIKO

Høy – Uklart inspeksjonsomfang gjelder et lekkasjeutsatt kompakt tak med mulig kostbare følgeskader.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Oppgi hvor inspeksjonen faktisk ble utført, hvilke takflater som var synlige, og hvilke deler terrassebord skjulte. Dokumenter tilgjengelige sluk, fall, oppkanter, skjøter og gjennomføringer.

FUNN 05

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Side: 7 | TG: TG1 | Vesentlig opplysningsmangel

ORIGINALT SITAT

> Overvann og takvann har utkast via overløp på tomten.

FAGLIG VURDERING

Det fremgår ikke om overløp betegner ordinært takavløp eller nødoverløp. Primær avvanning, utkaststeder og avstand til grunnmur mangler. Dette er vesentlig sammenholdt med motfall på PDF-side 14 og innredet underetasje på PDF-side 9. Stålpipe er beskrevet på PDF-side 8, men synlig skorstein og tilslutning over tak er ikke konkret omtalt.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4 og A.3.22.3; Erfaringsboka om takdetaljer.

REGRESS-RISIKO

Høy – Uavklart avvanning kan skjule økt fuktbelastning på grunnmur og underetasje.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Kartlegg ordinært takavløp og nødoverløp separat. Oppgi utkaststed og videre vannvei. Dokumenter tilgjengelige beslag og pipetilslutning, eller konkret begrensning.

FUNN 06

Takkonstruksjon/Loft

Side: 7 | TG: TG1 | Uklart vurderingsgrunnlag

ORIGINALT SITAT

> Konstruksjonen er kontrollert fra utsiden med tanke på synlige fuktskader, skjolder, tegn til skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer.

FAGLIG VURDERING

Det er ikke angitt hvilke konstruksjonsflater som faktisk var synlige, om loft finnes, eller om taket er kompakt uten tiltenkt inspeksjonstilkomst. Taktekking omtaler kompakte tak på samme side. Utvendig inspeksjon alene avklarer ikke skjult oppbygning, lufting eller fuktforhold.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 12.2 og kriterier for tak- og loftskonstruksjon.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Generell kontrolltekst kan oppfattes som mer omfattende enn det dokumenterte innsynet.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Beskriv faktisk takkonstruksjon, eventuell loftstilkomst, synlige flater og dokumentgrunnlag. Skill observerte forhold fra skjult og uavklart oppbygning.

FUNN 07

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Side: 8 | TG: TG1 | Vesentlig opplysningsmangel

ORIGINALT SITAT

> Terrassebord på trebjelker og rekkverk av metall og glass.

FAGLIG VURDERING

Rekkverkshøyder, åpninger og vurdering av fallsikkerhet er ikke dokumentert for balkong og takterrasse. Beskrivelsen av vurderte forhold dekker forankring og avrenning, men gir ikke etterprøvbart grunnlag for personsikkerhet. Rapporten inneholder ikke eiendomsbilder som avklarer dette.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4; Erfaringsboka om rekkverkshøyde og åpninger.

REGRESS-RISIKO

Høy – Mangelfull rapportering gjelder mulig fallfare fra høytliggende uteplasser.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Dokumenter høyder, åpninger og relevant fallhøyde for hvert rekkverk. Oppgi konkret vurdering mot sikkerhetskrav på befaringstidspunktet, uten å tildele ny TG.

FUNN 08

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Side: 8 | TG: TGIU | Utilstrekkelig begrunnet undersøkelsesutelatelse

ORIGINALT SITAT

> Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

FAGLIG VURDERING

Utelatelsen er tydelig, men konkret årsak og tilgjengelighet mangler. Henvisning til kvalifisert fagperson erstatter ikke dokumentasjon av tilgjengelige visuelle undersøkelser. Ingen skade eller brannfare er dermed fastslått.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 12.2 og undersøkelsespunkter for skorstein og ildsted.

REGRESS-RISIKO

Høy – En brannrelevant installasjon er helt utelatt uten konkret hindring.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Undersøk tilgjengelige synlige deler og relevante sikkerhetsforhold. Innhent eventuell tilsynsrapport. Oppgi konkret årsak dersom deler fortsatt ikke kan undersøkes.

FUNN 09

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Side: 8 | TG: TG1 | Vesentlig opplysningsmangel

ORIGINALT SITAT

> Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

FAGLIG VURDERING

Videreføringen på PDF-side 9 dokumenterer bare visuell kontroll. Vegg- og gulvoppbygning, eventuell utforing, hulltaking, fuktmålinger eller konkret unntaksgrunn fremgår ikke. Motfall på PDF-side 14 og takvannsutkast på PDF-side 7 øker betydningen av denne mangelen. Skjult fuktskade er ukjent, ikke påvist.

KONTROLLGRUNNLAG

Forskriften § 2-15; NS 3600:2025 om hulltaking, alternativ fuktkontroll og rapportering.

REGRESS-RISIKO

Høy – Innredet underetasje kan ha skjult fuktbelastning som den dokumenterte kontrollen ikke avklarer.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Avklar konstruksjonsoppbygning og behov for hulltaking. Dokumenter målested, metode og måleresultat, eller konkret unntaksgrunn og alternativ fuktkontroll.

FUNN 10

Innvendige trapper

Side: 9 | TG: TG1 | Uklart vurderingsgrunnlag

ORIGINALT SITAT

> Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet.

FAGLIG VURDERING

Trappenes tekniske tilstand er uttrykkelig avgrenset bort. Rekkverkskontrollen mangler høyder, åpninger og konkrete resultater. TG1 fremstår dermed bredere enn det beskrevne undersøkelsesomfanget.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 A.2.10 og punkt 14.4; Erfaringsboka om rekkverksopplysninger.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Både fallsikkerhet og tekniske symptomer blir vanskelig å etterprøve.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Dokumenter hvilke trappeløp som er kontrollert, rekkverkshøyder, åpninger og resultater. Suppler med teknisk vurdering av tilgjengelige trapper.

FUNN 11

Overflater gulv

Side: 9 | TG: TG1 | Manglende måleresultater

ORIGINALT SITAT

> Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser.

FAGLIG VURDERING

For bad i underetasjen oppgis måling, men ingen tall, måleavstander eller målepunkter. Formuleringen avklarer ikke høyden fra slukrist til vanntett sjikt ved terskel. Sprekk ved terskel er vurdert kosmetisk uten beskrevet grunnlag for avgrensningen. Målingene kan ikke etterprøves.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4 og våtrommenes gulv- og terskelkontroll.

REGRESS-RISIKO

Høy – Urapporterte fall- og terskelmål gjør risiko for vann ut av våtrommet uavklart.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Oppgi fall, måleavstander, målepunkter og høydeforskjell ved terskel. Avklar om vanntett oppkant var synlig. Dokumenter sprekkens omfang og hvorfor den vurderes overflatisk.

FUNN 12

Vanntett sjikt, membran og sluk

Side: 9 | TG: TG1 | Utilstrekkelig dokumentert vurderingsgrunnlag

ORIGINALT SITAT

> Sluket er i plast.

FAGLIG VURDERING

For bad i underetasjen gir videreføringen på PDF-side 10 generell kontrolltekst, men ikke konkret membrantype, synlig tilslutning, tilgjengelighet eller dokumentstatus. Badekar er opplyst på PDF-side 10; eventuell begrensning av slukinnsyn er ikke avklart. Dokumentasjonsvurdering etter oppgitt NS 3600:2025 mangler.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 A.2.1.9.1 og kriterier for sluktilgjengelighet; Erfaringsboka om membran og gjennomføringer.

REGRESS-RISIKO

Høy – Tetthetskritiske detaljer og dokumentgrunnlag er uavklart i et skjult system.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Oppgi hva som faktisk var synlig ved sluk og gjennomføringer, eventuell innsynsbegrensning og fremlagt dokumentasjon. Innhent membranopplysninger, ferdigattest eller relevant utførelsesdokumentasjon.

FUNN 13

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Side: 10 | TG: TGIU | Udokumentert unntaksgrunn

ORIGINALT SITAT

> Badet er oppført for mindre enn fem år siden. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

FAGLIG VURDERING

For bad i underetasjen begrunnes unntaket bare med alder. Byggeår 2020 på PDF-side 7 og befaring 12.12.2025 dokumenterer ikke alder under fem år uten ferdigstillelsesdato. Utførelsesdokumentasjon, konkret fuktrisikovurdering og alternativ fuktkontroll er ikke oppgitt. TGIU viser ikke i seg selv skade.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 12.2 og 14.4; dokumentasjonskrav i A.2.1.9.1.

REGRESS-RISIKO

Høy – En ikke etterprøvbar aldersbegrunnelse brukes til å utelate kontroll av skjult fukt.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Verifiser ferdigstillelsesdato og konkret rettslig og teknisk unntaksgrunn. Innhent utførelsesdokumentasjon. Utfør hulltaking dersom unntak ikke kan begrunnes, og rapporter alternativ fuktkontroll der hulltaking utelates.

FUNN 14

Overflater gulv

Side: 11 | TG: TG1 | Manglende måleresultater

ORIGINALT SITAT

> Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser.

FAGLIG VURDERING

For bad i 2. etasje mangler tall, måleavstander, målepunkter og avklart høyde til vanntett sjikt ved terskel. Dusj på gulv er opplyst på samme side og gjør fallforholdene særlig viktige. Mindre bom er opplyst, men uten lokalisering og omfang; bom alene dokumenterer ikke membranskade.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4 og våtrommenes gulvkontroll.

REGRESS-RISIKO

Høy – Uavklart avrenning ved direkte dusjbelastning kan få betydelige konsekvenser.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Oppgi fall i dusjsone og øvrig gulv, måleavstander og terskelhøyde. Lokaliser bompartiene og beskriv omfang, eventuell bevegelse og tilhørende riss.

FUNN 15

Vanntett sjikt, membran og sluk

Side: 11 | TG: TG1 | Utilstrekkelig dokumentert vurderingsgrunnlag

ORIGINALT SITAT

> Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

FAGLIG VURDERING

For bad i 2. etasje er skjult membran korrekt avgrenset, men synlige funn ved sluk og gjennomføringer samt dokumentstatus mangler. Det er ikke oppgitt hvilken dokumentasjon som underbygger vurderingen etter NS 3600:2025. Manglende rapportering er ikke bevis for manglende membran.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 A.2.1.9.1 og punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Høy – Dusj på gulv belaster tettesjiktet direkte, mens vurderingsgrunnlaget er uklart.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Dokumenter synlige membran- og slukdetaljer og deres tilgjengelighet. Innhent og beskriv utførelsesdokumentasjon og membrantype; skill dokumentert utførelse fra ukjente skjulte forhold.

FUNN 16

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Side: 11 | TG: TGIU | Udokumentert unntaksgrunn

ORIGINALT SITAT

> Badet er oppført for mindre enn fem år siden. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

FAGLIG VURDERING

For bad i 2. etasje er alder under fem år ikke dokumentert ved ferdigstillelsesdato. Byggeår 2020 og befaring 12.12.2025 gir ikke tilstrekkelig presisjon. Konkret unntaksvurdering, utførelsesdokumentasjon og alternativ fuktkontroll mangler. Dusj på gulv er opplyst på samme side.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 12.2 og 14.4 samt A.2.1.9.1.

REGRESS-RISIKO

Høy – Skjult fukt ved direkte dusjbelastning er ikke avklart, og unntaksbegrunnelsen er ikke etterprøvbar.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Verifiser ferdigstillelsesdato, utførelsesdokumentasjon og konkret unntaksgrunn. Utfør nødvendig hulltaking eller dokumentert alternativ fuktkontroll.

FUNN 17

Overflater - gulv

Side: 12 | TG: TG1 | Vesentlig opplysningsmangel

ORIGINALT SITAT

> Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade.

FAGLIG VURDERING

Kjøkkenpostene dokumenterer gulvkontroll og avtrekk, men ikke konkret kontroll av kjøkkenets vannrør, avløp, vannmengde, trykk eller automatisk lekkasjestopper. Generelle rørposter på PDF-side 12–13 avklarer ikke disse kjøkkenspesifikke forholdene. Oppvaskmaskin er opplyst på PDF-side 5.

KONTROLLGRUNNLAG

Forskriften § 2-3, gjengitt i NS 3600:2025 A.2.2.3.

REGRESS-RISIKO

Høy – Vanninstallasjoner i rom uten opplyst sluk kan gi omfattende lekkasjeskader.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Dokumenter kjøkkenets synlige rør, koblinger, avrenning og vanntrykk ved åpne kraner. Avklar lekkasjestopper og følerplassering ved vanninstallasjoner.

FUNN 18

Innvendige vannledninger

Side: 12 | TG: TG1 | Uklart beskrevet lekkasjesikring

ORIGINALT SITAT

> Lekkasjesikring: Avrenning fra fordelerskapene i bod i underetasjen og fra soverom i 2. etasjen.

FAGLIG VURDERING

Det er uklart om bod og soverom angir skapenes plassering eller hvor lekkasjevann kommer ut. Faktisk utløpssted og videre sikker vannvei til sluk er ikke oppgitt. Den generelle teksten om kontroll av avledning til sluk avklarer ikke løsningen.

KONTROLLGRUNNLAG

Erfaringsboka om fordelerskap, tilgjengelighet og avløp til rom med sluk; forskriften § 1-4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Uklart utløpssted kan skjule en løsning som gir vannskade ved lekkasje.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Oppgi skapplassering og lekkasjeutløp separat for hvert skap. Dokumenter at lekkasje blir synlig og ledes til sikkert sted med sluk, eller beskriv avviket.

FUNN 19

Elektrisk anlegg

Side: 13 | TG: Uten TG | Ufullstendig resultatrapportering

ORIGINALT SITAT

> Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

FAGLIG VURDERING

Det opplyses at spørsmål er stilt, men ikke hva eier svarte om utløsninger, varmgang, brann og kursfortegnelse. Konkrete resultater fra visuell kontroll av kabler, utstyr og skapinnføringer mangler. PDF-side 13 går dessuten fra ukjent DLE-status til formuleringen at tilsyn ikke foreligger. Samsvarserklæringer er positivt dokumentert, men erstatter ikke øvrig resultatrapportering.

KONTROLLGRUNNLAG

Forskriften § 2-18, gjengitt i NS 3600:2025; forskriften § 1-4.

REGRESS-RISIKO

Høy – Brann- og støtrelevante opplysninger kan ikke etterprøves fra rapporten.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Gjengi hvert eiersvar og resultat av de visuelle kontrollpunktene. Skriv at DLE-status er ukjent dersom dette ikke er avklart. Konkluder konkret om behov for elektrofaglig oppfølging.

FUNN 20

Terrengforhold

Side: 14 | TG: TG1 | Dokumentert avvik mellom beskrivelse og TG-grunnlag

ORIGINALT SITAT

> Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis.

FAGLIG VURDERING

Flatt terreng og lokalt motfall er konkrete observasjoner, men omtales som generell orientering og er ikke faglig forent med TG1. NS 3600:2025 har særskilte kriterier for slike forhold. Takvannsutkast på PDF-side 7 og innredet underetasje på PDF-side 9 gjør en samlet vannbelastningsvurdering nødvendig. Skade er ikke dokumentert.

KONTROLLGRUNNLAG

Forskriften § 2-17 og NS 3600:2025 A.3.22.3.

REGRESS-RISIKO

Høy – Et observert risikoforhold kan fremstå bagatellisert og medføre kostbar fuktbelastning.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Korriger teksten til: «Terrenget er tilnærmet flatt og har stedvis fall mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på grunnmur og drenering. Omfang, vannveier og behov for terrengtiltak må kartlegges.» Rapportansvarlig må kontrollere opprinnelig TG mot standardkriteriene.

FUNN 21

Arealer, byggetegninger og brannceller

Side: 16 | TG: Uten TG | Manglende eiendomsspesifikk sikkerhetsvurdering

ORIGINALT SITAT

> Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

FAGLIG VURDERING

Kapitlet gir bare generell veiledning. Eiendomsspesifikke resultater for brannceller, rømningsmuligheter, varsling og slokkeutstyr fremgår ikke. PDF-side 17 viser oppholdsrom over fire plan, men rømningsforhold er ikke avklart. Byggetegningsstatus er bare generelt avgrenset på PDF-side 20. Radonstatus for innredet underetasje mangler også.

KONTROLLGRUNNLAG

Forskriften § 2-21; NS 3600:2025 punkt 14.4 og omtale av radondokumentasjon.

REGRESS-RISIKO

Høy – Manglende rapportering gjelder mulig personsikkerhet og rombruk i en bolig over flere plan.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Dokumenter forenklet brann- og rømningsvurdering per relevant plan, varsle- og slokkeutstyr og tilgjengelig dokumentasjon om brannskiller. Avklar tegningsstatus, ferdigattest og radondokumentasjon. Ikke konkluder med ulovlighet eller fare uten grunnlag.

FUNN 22

Garasje

Side: 17 | TG: Uten TG | Uavklart arealtilhørighet

ORIGINALT SITAT

> Garasje

FAGLIG VURDERING

Arealoppsettet fører 17 m² BRA-e. PDF-side 19 opplyser generelt at tilhørighet ikke er dokumentert med mindre annet fremgår, uten særskilt avklaring for garasjen. Beregningene stemmer internt: 47 + 50 + 52 + 14 = 163 m² og 163 + 17 = 180 m², i samsvar med PDF-side 1. TBA 13 + 5 + 31 = 49 m² er konsistent med avrunding av 12,5 m² på PDF-side 8. Det er tilhørigheten, ikke summeringen, som er uavklart.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 14.4 om dokumentasjonsoversikt; rapportens PDF-side 1, 8, 17 og 19.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Uavklart rett til garasje kan påvirke kjøpers forståelse av medfølgende areal.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Identifiser garasjen og avklar seksjonstilhørighet eller bruksrett gjennom seksjoneringsdokumenter eller annen relevant dokumentasjon. Behold skillet mellom oppmålt areal og dokumentert tilhørighet.

FUNN 23

Nyere håndverkstjenester

Side: 17 | TG: Uten TG | Dokumentert intern motstrid

ORIGINALT SITAT

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

FAGLIG VURDERING

Bilde av PDF-side 17 viser avkrysset «Nei». PDF-side 13 oppgir fremvist samsvarserklæring for montering av elbillader i 2022, og PDF-side 15 plasserer laderen i garasjen. Arbeidet ligger innenfor femårsperioden før 12.12.2025. Svaret må avklares mot om rapportens eiendomsomfang inkluderer garasjen.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 9 og dokumentasjonsoversikt; forskriften § 1-4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Motstrid svekker påliteligheten til opplysninger om nyere arbeid og dokumentasjon.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Korriger til «Ja» dersom spørsmålet gjelder hele den rapporterte eiendommen, og oppgi: «Elbillader montert i garasje i 2022. Samsvarserklæring er fremvist.» Avklar ellers avgrensningen uttrykkelig.

FUNN 24

Dokumenter

Side: 18 | TG: Uten TG | Ufullstendig dokumentasjonsoversikt

ORIGINALT SITAT

> Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen.

FAGLIG VURDERING

Manglende egenerklæring er korrekt opplyst. Oversikten registrerer imidlertid ikke samsvarserklæringene som er fremvist på PDF-side 13, og angir ikke status for ferdigattest, tegninger, våtroms-FDV eller energiattest. Muntlige eieropplysninger brukes gjennom rapporten, men er ikke samlet kontrollert mot egenerklæring.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 9, tabell 1 og punkt 14.4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Vesentlige forutsetninger og mulige motstridende eieropplysninger kan bli oversett.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Innhent egenerklæring og kryssjekk mot rapporten før bruk. List faktisk fremviste dokumenter med dato og omfang, og angi konkret hva som

er etterspurt, mangler eller ikke er gjennomgått.

FUNN 25

Forutsetninger

Side: 19 | TG: Uten TG | Uavklart samsvar med erklært standard

ORIGINALT SITAT

> For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

FAGLIG VURDERING

Standarden oppgis som TG-grunnlag, men rapporten avklarer ikke avvikende undersøkelsesomfang for etasjeskiller, innvendige overflater, kjøkkeninnredning og pipe, se PDF-side 5, 8 og 12. Vurderinger av toalettrommets overflater, utvendige vann- og avløpsinstallasjoner og samlet dokumentasjon er heller ikke tydelig rapportert. PDF-side 5 beskriver elektrisk oppvarming som ikke vurdert; energiatteststatus mangler. Dette er rapporterings- og omfangsspørsmål, ikke dokumenterte installasjonsfeil.

KONTROLLGRUNNLAG

NS 3600:2025 punkt 9 og 14.4, A.2.2.6, A.2.3.2 og A.3.22.4.

REGRESS-RISIKO

Moderat – Erklært standardgrunnlag kan skape større forventning til undersøkelse og dokumentasjon enn rapporten underbygger.

FORSLAG TIL KORRIGERING

Gjennomfør en dokumentert samsvarskontroll mot oppgitt standard og gjeldende forskrift. Suppler manglende relevante undersøkelser og dokumentstatus. Skill tydelig mellom bruk av TG-kriterier, faktisk analyseomfang og uttrykkelige begrensninger.

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.