

Eiendom

Adresse	**Hansineveien 6, 8820 Dønna**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**Dønna**
Gnr / Bnr	**29 / 76**

Sak

Hjemmelshaver	**Karin Fjellheim**
Oppdragsgiver	**Karin Fjellheim**
Befaringsdato	**21.07.2026**
Rapportdato	**24.07.2026**
Rapportnr.	**108**

Takstmann
Simen Nordheim
Takstmann
mesternordheim@gmail.com

EIERSKIFTERAPPORT™
Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**5**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**7**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	**3**
2.	Grunnopplysninger	**4**
3.	Tekniske hovedpunkter	**7**
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	**20**
5.	Tilleggsmodul – Teknisk verdi	**25**
6.	Tilleggsmodul – Markedsverdi	**25**
7.	Avslutning	**27**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Boligen fremstår generelt med normalt vedlikeholdte overflater og bygningsdeler, men det er registrert enkelte forhold som krever vedlikehold eller nærmere oppfølging.

De mest vesentlige avvikene er registrert på våtrommet. Membranen ved sluk er ført over klemringen, gulvet har utilstrekkelig fall med målt motfall fra dørterskel mot sluk, og dørterskelen har ikke tilstrekkelig oppkant. Sammen med en bred silikonfuge mellom gulvfliser og våtromsplater, som fremstår lite fagmessig utført, medfører dette økt risiko for vannskader ved lekkasje eller søl. Hulltaking ble ikke tillatt av eier, men alternativ fuktkontroll gjennom eksisterende åpning for sentralstøvsuger viste ingen forhøyede fuktverdier. Det er registrert en lokal deformasjon/fuktpåvirkning i himlingen på vaskerommet som bør undersøkes nærmere.

Innvendig er det registrert knirk og lokale skjevheter i gulv, samt enkelte skjevheter i vegger og himling. Kjøkkenet mangler Waterguard og komfyrvakt.

Utvendig fremstår taktekking, yttervegger, grunnmur og terreng i hovedsak i normal stand ved visuell kontroll. Terrasse- og balkongdekker har normalt vedlikeholdsbehov med værslitasje på treoverflater. Rekvirent opplyser om tidligere vanninntrengning til innglasset balkong i etasjen under. Dette forholdet er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten og anses å ligge utenfor den undersøkte seksjonens ansvarsområde.

Anbefalte videre undersøkelser

Det anbefales at våtrommet undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson. Membranen ved sluk er ført over klemringen, og gulvet har utilstrekkelige fallforhold samt manglende oppkant ved dørterskel. Det bør vurderes om våtrommets tettesjikt og slukløsning tilfredsstiller gjeldende krav og om utbedring er nødvendig.
Lokal deformasjon/fuktpåvirkning i himling på vaskerommet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang.
Hulltaking ble ikke tillatt ved befaring. Dersom det planlegges videre undersøkelser eller ved mistanke om skjulte fuktskader, anbefales destruktiv kontroll av våtromskonstruksjonen.
Kjøkkenet anbefales oppgradert med lekkasjestopper (Waterguard) og komfyrvakt.
Terrasse- og balkongdekker bør rengjøres og vedlikeholdsbehandles for å begrense videre slitasje.
Opplyst vanninntrengning til innglasset balkong i etasjen under bør følges opp av sameiet, da forholdet ikke ble undersøkt i denne befaringen og anses å ligge utenfor den undersøkte seksjonens ansvarsområde.

Dokumentasjonsmangler

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Godkjente byggetegninger/plantegninger (kun ventilasjonstegning foreligger).
Byggesaksdokumentasjon.
Meglerpakke (ikke bestilt etter rekvirentens ønske).
Dokumentasjon på kommunale avgifter, renovasjon og øvrige offentlige gebyrer (opplysninger er oppgitt av eier, men ikke dokumentert).
Dokumentasjon på siste service/rengjøring av ventilasjonsanlegg.
Dokumentasjon for innebygget sisterne.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Karin Fjellheim**
Oppdragsgiver	**Karin Fjellheim**
Befaringsdato	**21.07.2026**
Rapportdato	**24.07.2026**
Rapportnummer	**108**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Hansineveien 6, 8820 Dønna**
Kommune	**Dønna**
Gnr / Bnr	**29 / 76**
Fnr	**—**
Snr	**2**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**2012**
Eierform	**Selveier**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Nei**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Ja**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er fremlagt grunnboksutskrift, vedtekter for sameiet, kursfortegnelse og samsvarserklæring for elektrisk anlegg, ventilasjonstegning (Flexit) samt utfylt egenerklæringsskjema. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, godkjente byggetegninger, byggesaksdokumentasjon og dokumentasjon på utførte håndverkertjenester er ikke fremlagt. Meglerpakke er ikke bestilt etter rekvirentens ønske. Det er derfor ikke fremlagt dokumentasjon på kommunale avgifter, renovasjon eller andre offentlige gebyrer. Det er ikke registrert forhold ved befaring som ga grunnlag for å konkludere med avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold, men dette kan ikke verifiseres fullt ut da godkjenningsdokumentasjon ikke foreligger.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ikke undersøkt

Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten. Konsekvensen av eventuelle avvik er derfor ikke vurdert.

Merknad: Det er ikke fremlagt ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller godkjente byggetegninger. Samsvar mellom faktisk bruk og godkjente forhold er derfor ikke undersøkt i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Det ble ved befaring ikke registrert forhold som ga grunnlag for å mistenke ulovlig bruk, men dette kan ikke verifiseres uten byggesaksdokumentasjon.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Leilighet	92.5 m²	6 m²	—	98.5 m²	
Sum hovedbygning	**92.5 m²**	**6 m²**	**0 m²**	**98.5 m²**	

Kommentar / målemetode / forbehold

Areal er målt på befaring i henhold til NS 3940:2023. Sammenbygget utvendig bod med egen adkomst er medregnet som BRA-e (6,0 m²).

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater

Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3,Stue & Kjøkken

DEL 7

7. Våtrom

Bad & Vaskerom – Overflater – vegger og himling

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Vegger er kledd med våtromsplater og himling med takplater. Det er registrert ca. 10 mm silikonfuge i overgangen mellom gulvfliser og våtromsplater. Utførelsen fremstår ikke som en normal avslutningsdetalj. I himlingen på vaskerommet er det registrert en lokal deformasjon i plateskjøt. Fuktindikasjon viste forhøyede verdier i området sammenlignet med omkringliggende flater, noe som kan indikere tidligere eller lokal fuktpåvirkning.

ÅRSAK

Lokal deformasjon i himling kan skyldes tidligere fukt- eller kondenspåvirkning. Utførelsen av overgangen mellom gulv og vegg fremstår som en håndverksmessig svak løsning.

RISIKO

Dersom fuktpåvirkningen er aktiv eller utvikler seg videre, kan dette medføre skade på underliggende konstruksjoner. Den utførte overgangen mellom gulv og vegg kan gi økt usikkerhet om våtrommets tetthet.

KONSEKVENS

Det kan oppstå fuktskader og behov for utbedring dersom årsaken til deformasjonen ikke avklares eller eventuell fuktpåvirkning vedvarer.

ANBEFALT TILTAK

Årsaken til deformasjonen i himlingen bør undersøkes nærmere og eventuelle fuktskader utbedres. Utførelsen av overgangen mellom gulv og vegg anbefales vurdert av fagkyndig i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller ved mistanke om svikt.

Bad & Vaskerom – Overflater – gulv

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Gulvet er belagt med keramiske fliser. Det ble registrert ca. 3 mm motfall fra dørterskel til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt, med lokalt fall mot sluket. Membranen ved sluk er synlig og fremstår å ligge over klemringen. Ved dørterskel er det ikke etablert oppkant, slik at vann ved en eventuell lekkasje kan renne ut mot tilstøtende rom.

ÅRSAK

Utilstrekkelig fall mot sluk, manglende oppkant ved dørterskel og utførelse av membran ved sluk.

RISIKO

Vann vil ikke ledes naturlig til sluk fra alle deler av gulvet. Ved lekkasje eller vannsøl øker risikoen for fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner.

KONSEKVENS

Økt risiko for fuktskader i gulv og tilstøtende rom dersom vann blir stående eller renner ut av våtrommet.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å få fallforhold og membranutførelse ved sluk vurdert av kvalifisert våtromsentreprenør. Eventuelle avvik bør utbedres. Manglende oppkant ved dørterskel bør også vurderes utbedret for å redusere risikoen for vannskader.

Bad & Vaskerom – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Membranen er synlig ved sluk og fremstår å ligge over klemringen, og ikke klemt under denne. Tilsvarende forhold ble observert ved sluk på vaskerommet. Hulltaking ble ikke tillatt av eier. Fuktkontroll ble utført gjennom eksisterende åpning for sentralstøvsuger, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

ÅRSAK

Membranens tilslutning til sluk fremstår ikke å være utført i henhold til vanlig utførelsespraksis.

RISIKO

Feil tilslutning mellom membran og sluk kan medføre at vann trenger ned i konstruksjonen ved lekkasje eller langvarig vannbelastning.

KONSEKVENS

Økt risiko for skjulte fuktskader og redusert funksjon på det vanntette sjiktet.

ANBEFALT TILTAK

Membranens tilslutning til sluk bør vurderes nærmere av kvalifisert våtromsentreprenør. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en forskriftsmessig og tett tilslutning.

Bad & Vaskerom – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Synlige vann- og avløpsinstallasjoner fremstod uten tegn til lekkasjer eller skader ved befaring. Sviklomme fra rør-i-rør-system ble observert ved siden av fordelerskapet.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales normalt ettersyn av synlige vann- og avløpsinstallasjoner og kontroll av at sviklommen holdes fri og funksjonell.

Bad & Vaskerom – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Badet er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg. Inn- og utluft er tilkoblet aggregatet. Ventilasjonen fremstod funksjonell ved befaring.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales normalt vedlikehold og rengjøring av ventiler samt filterskift i henhold til produsentens anbefalinger for å opprettholde god ventilasjonsfunksjon.

Bad & Vaskerom – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Badet er utstyrt med dusjkabinett, servantskap med servant, vegghengt toalett med innebygd sisterne samt innredning på vaskerom. Sanitærutstyret fremstod i normal funksjon ved befaring. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader på sanitærutstyret.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av synlige vanninstallasjoner og fuger for å avdekke eventuelle lekkasjer på et tidlig tidspunkt.

Bad & Vaskerom – Dokumentasjon for våtrom

Ikke vurdert

VURDERING

Det er fremlagt samsvarserklæring og kursfortegnelse for det elektriske anlegget, samt ventilasjonstegning for boligen. Dokumentasjon på utførelse av våtrom, herunder FDV-dokumentasjon, samsvarserklæring eller annen dokumentasjon som beskriver oppbygging av våtrommet, er ikke fremlagt ved befaring.

DEL 8

8. Kjøkken

Kjøkken

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Kjøkkenet fremstår med normal alders- og bruksrelatert slitasje. Det er registrert knirk i store deler av gulvet, lokale høydeavvik samt manglende automatisk lekkasjestopper (Waterguard) og komfyrvakt. Ventilator er montert noe skjevt.

ÅRSAK

Normal aldring og bruksslitasje, registrerte skjevheter i gulvet samt manglende sikkerhetsutstyr for vann- og komfyrinstallasjon.

RISIKO

Manglende lekkasjestopper kan medføre at vannlekkasjer ikke oppdages tidlig. Knirk og skjevheter påvirker komfort og kan indikere bevegelser i konstruksjonen.

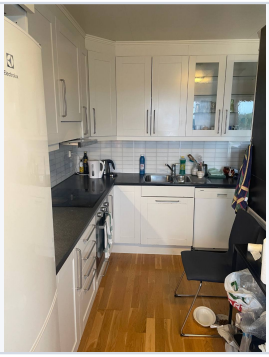
KONSEKVENS

Økt risiko for vannskader ved lekkasje og redusert brukskomfort.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Skjev ventilator og gulvets knirk/skjevheter bør vurderes utbedret ved fremtidig oppgradering av kjøkkenet.

Kjøkken – bilder





Kjøkken – bilder (forts.)



Sjekkpunkter – Kjøkken
• Overflater – vegger og himling: Vegger og himling fremstår med normal alders- og bruksrelatert slitasje. Det er registrert enkelte skruehull i himling etter tidligere belysning.
• Overflater – gulv: Parkettgulvet har normal bruksslitasje med enkelte kloremerker. Det er registrert lokale høydeavvik på opptil ca. 7 mm over 2 meter og knirk i store deler av gulvet.
• Innredning og benkeplater: Sigdal kjøkkeninnredning med benkeplater fremstår med normal bruksslitasje.
• Vann- og avløpsledninger tilknyttet kjøkkenet: Synlige vann- og avløpsinstallasjoner ble kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring.
• Vannskadesikring / lekkasjevarsler under benk: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper (Waterguard). Det ble ikke registrert synlige lekkasjer under oppvaskbenken ved befaring.
• Avtrekk og ventilasjon: Kjøkkenet er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg og avtrekk via kjøkkenhette. Ventilasjonen fremstod funksjonell ved befaring.
• Hvitevarer (integrerte/tilhørende): Kjøkkenet er utstyrt med Whirlpool stekeovn, Whirlpool Schott Ceran platetopp og Røroshetta ventilator. Hvitevarer er ikke funksjonstestet utover normal betjening ved befaring.
• Dokumentasjon for kjøkken: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kjøkkenets vanninstallasjoner eller lekkasjesikring.

9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

13. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Ingen registreringer.

DEL 15

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Peis stue

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Peisinnsats antas å være fra byggeår ca. 2012. Ved visuell kontroll fremstår innsatsen med normal bruksslitasje uten synlige deformasjoner eller skader. Brannmuren har vertikale riss i overflaten. Sotluke er overmalt og kunne ikke åpnes ved befaring, slik at inspeksjon av røykkanal via sotluken ikke lot seg gjennomføre. Funksjon av ildsted og innvendig tilstand i røykkanal/skorstein er ikke kontrollert.

ÅRSAK

Sotluke er overmalt og utilgjengelig for inspeksjon. Brannmur har overflateriss.

RISIKO

Manglende inspeksjonsmulighet kan medføre at eventuelle avvik i røykkanal eller tilknytning ikke avdekkes ved visuell befaring.

KONSEKVENS

Eventuelle skader eller mangler i røykkanal kan forbli uoppdaget inntil sotluken gjøres tilgjengelig eller annen kontroll gjennomføres.

ANBEFALT TILTAK

Sotluken bør frilegges slik at inspeksjon og feiing kan utføres. Riss i brannmur bør vurderes nærmere og utbedres dersom de viser seg å være gjennomgående eller utvikler seg.

Peis stue – bilder





DEL 16

16. Ventilasjon generelt

1. Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg (Flexit). Aggregatet er plassert på kaldloft. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige skader på aggregat eller kanalnett. Ventiler og aggregat fremstår med noe støvansamling, og filterbytte/rengjøring må påregnes som ordinært vedlikehold. Funksjonen er ikke kontrollmålt.

ANBEFALT TILTAK

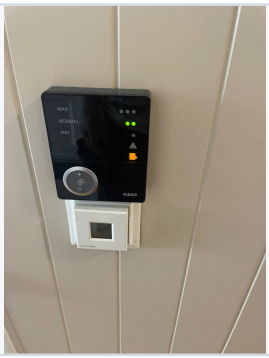
Det anbefales rengjøring av ventiler samt kontroll og utskifting av filter i henhold til produsentens vedlikeholdsanvisninger.

Bilder – seksjonsnivå





Bilder – seksjonsnivå (forts.)



DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

1. VVS og VVT

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Boligen har Wirsbo rør-i-rør-system for vanninstallasjoner samt OSO S 200 varmtvannsbereder fra 2012. Synlige deler av installasjonene ble kontrollert ved befaring. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre vesentlige avvik på tilgjengelige installasjoner. Skjulte rørføringer og innbyggede installasjoner er ikke kontrollert.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales normalt vedlikehold og jevnlig ettersyn av VVS-installasjonene. Varmtvannsbereder bør kontrolleres jevnlig og skiftes ut ved tegn til funksjonssvikt eller lekkasje.

Bilder – seksjonsnivå





18. Yttervegg

Yttervegg: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

19. Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

20. Yttertak

Yttertak: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Balkonger

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Balkong med trekonstruksjon og rekkverk. Ved visuell kontroll ble det registrert vær- og aldersslitasje på terrassebord, rekkverk og overflatebehandling. Det er stedvis begynnende begroing og avflasset maling. Konstruksjonen fremstår uten synlige vesentlige deformasjoner eller tegn til konstruksjonssvikt ved tilgjengelige og synlige deler.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm. Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens anbefalte høydekrav for nye bygg. Dette er et forhold som er vanlig for eldre konstruksjoner og vurderes som et opplysningsforhold. Rekkverket fremstod for øvrig stabilt ved visuell kontroll.

ÅRSAK

Naturlig aldring og langvarig eksponering for vær og fukt har medført slitasje på treverk og overflatebehandling.

RISIKO

Manglende vedlikehold kan medføre økt fuktopptak i treverket, redusert levetid og utvikling av råteskader over tid.

KONSEKVENS

Balkongen har et vedlikeholdsbehov. Dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres, kan skader utvikle seg og medføre behov for utskifting av trekonstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales rengjøring av terrasse og rekkverk, etterfulgt av ny overflatebehandling. Balkongen bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å begrense videre slitasje og fuktopptak.

Balkonger – bilder





Balkonger – bilder (forts.)



22. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke.

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 25

25. Andre forhold innvendig

1. Andre rom

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det ble registrert lokale skjevheter og knirk i gulv i stue og gang. I stue ble det målt lokale høydeavvik i gulv på opptil 7 mm over 2 meter, samt høydeavvik i himling på ca. 18 mm. I gang ble det registrert lokale senkninger, knirk og høydeavvik i gulv og vegg. Soverommene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje, men kontrollen av deler av soverom 2 var begrenset på grunn av møblering og lagrede gjenstander.

ÅRSAK

Lokale skjevheter og knirk vurderes å skyldes normale bevegelser og deformasjoner i trekonstruksjoner over tid. Begrenset tilgjengelighet medførte at enkelte bygningsdeler ikke kunne inspiseres fullt ut.

RISIKO

Lokale skjevheter og knirk kan øke over tid og medføre behov for utbedringer. Begrenset inspeksjon innebærer at eventuelle skjulte avvik bak innredning eller lagrede gjenstander ikke kunne utelukkes.

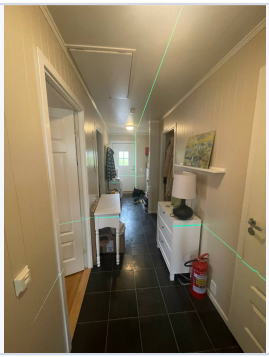
KONSEKVENS

Forholdene kan påvirke komfort og bruksegenskaper, men det ble ikke registrert forhold som tydet på akutt svikt i konstruksjonene ved befaring.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å følge utviklingen av skjevheter og knirk. Dersom forholdene forverres, bør nærmere undersøkelser gjennomføres. Områder som ikke var tilgjengelige ved befaring bør kontrolleres når disse blir tilgjengelige.

Bilder – seksjonsnivå





26. Andre forhold utvendig

Andre forhold utvendig: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Mur, terreng, stikkledninger og tanker: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Boligen har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskap med automatsikringer, overspenningsvern og strømmåler er plassert i entré. Det er ikke montert komfyrvakt. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang eller andre åpenbare avvik ved den visuelle kontrollen. Det elektriske anlegget er ikke funksjonstestet eller vurdert utover visuell inspeksjon.

Framlagt dokumentasjon

Det ble fremlagt kursfortegnelse samt samsvarserklæring fra Elektro & Kjøleteknikk AS, datert 07.05.2012, vedrørende elektrisk installasjon i boligen.

Avvik

Det ble registrert at boligen mangler komfyrvakt. For øvrig ble det ikke registrert synlige avvik ved den visuelle kontrollen.

Konsekvens

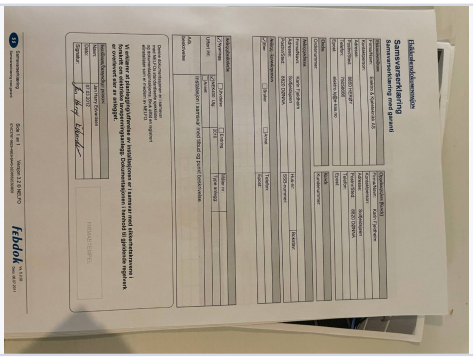
Manglende komfyrvakt medfører redusert brannsikkerhet ved bruk av komfyr. Skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes da det elektriske anlegget ikke inngår i den bygningssakkyndiges kontroll.

Anbefalt tiltak

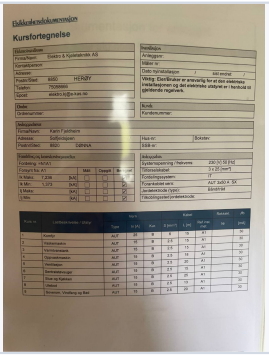
Det anbefales å montere komfyrvakt dersom dette ikke omfattes av unntak i gjeldende regelverk. Ved mistanke om feil eller ved ombygging anbefales kontroll av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Bilder





Tilstandsrapport
Samsvarserklæring
Samsvarserklæring med garanti



Kursfortegnelse

29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Boligen er utstyrt med røykvarslere. Vedovn er installert i stue. Sotluke er overmalt og kunne derfor ikke åpnes eller inspiseres ved befaring. På kaldloftet er det registrert brannskillende vegg mellom boenhetene utført i lettklinkerblokker med gipskledning. Det ble observert mindre riss og ujevnheter i fuger, men ingen synlige forhold som ved visuell kontroll ga mistanke om redusert brannskillende funksjon.

Avvik

Sotluke var overmalt og utilgjengelig for kontroll ved befaring.

Konsekvens

Manglende tilgang til sotluken medfører at tilstanden til sotluke og tilstøtende skorsteinskonstruksjon ikke kunne vurderes.

Anbefalt tiltak

Det anbefales at sotluken frilegges slik at nødvendig inspeksjon og feiing kan utføres. Videre anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av ildsted og skorstein i henhold til gjeldende krav.

Bilder





30. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Det ble ikke registrert eller opplyst om unormale lyd- eller støyforhold ved befaringen. Vurderingen er basert på forholdene på befaringsdagen og omfatter ikke måling av lydisolasjon eller støynivå.

Avvik

Ingen synlige eller opplyste avvik ved befaringen.

Konsekvens

Ingen registrerte konsekvenser.

Anbefalt tiltak

Ingen tiltak anbefales.

31. Innvendige trapper

Innvendige trapper: Bygningsdelen finnes ikke.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Rekkverk på balkong er målt til ca. 90 cm.

Avvik

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav for nye bygg.

Konsekvens

Lavere rekkverkshøyde kan gi økt risiko for fall.

Anbefalt tiltak

Ved ombygging eller utskifting av rekkverk anbefales det at rekkverk utføres i samsvar med gjeldende krav.

33. Radon

Observasjoner

Eiendommen ligger ifølge NGUs radonaktsomhetskart i et område med moderat til lav radonaktsomhet. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling ved befaring.

Avvik

Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmåling.

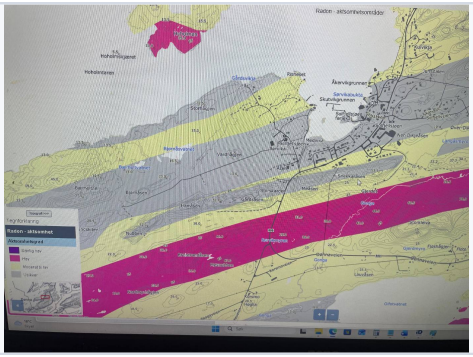
Konsekvens

Radonnivået i boligen er ukjent. Radon kan kun fastslås ved måling.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i fyringssesongen dersom dette ikke tidligere er utført, i henhold til Strålevernets anbefalinger.

Bilder



34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det ble ved visuell befaring ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble heller ikke observert boremel, insektangrep eller andre forhold som ga mistanke om aktivt angrep.

Avvik

Ingen synlige avvik registrert ved befaring.

Konsekvens

Ingen registrerte konsekvenser.

Anbefalt tiltak

Ingen tiltak anbefales utover normalt ettersyn og vedlikehold.

DEL 35

35. Teknisk verdi (valgfri tilleggsmodul)

Teknisk verdi

Normal byggekostnad (kr)	**4.185.000**
Fradrag for alder og elde (kr eller %)	**1.046.250**
Fradrag for utidsmessighet (kr)	**250.000**
Teknisk verdi bygning (kr)	**2.888.750**
Tomteverdi (kr)	**100.000**
Sum teknisk verdi (kr)	**2.988.750**

Merknad / grunnlag

Teknisk verdi er beregnet med utgangspunkt i sjablongmessig normal byggekostnad. Det er gjort fradrag for alder og elde samt et skjønnsmessig fradrag for utidsmessighet basert på registrerte tilstandsavvik, vedlikeholdsbehov og moderniseringsbehov. Teknisk verdi er ikke uttrykk for markedsverdi.

Teknisk verdi er en valgfri tilleggsmodul og inngår ikke i minimumsrapporten etter avhendingsloven med forskrift.

DEL 36

36. Markedsverdi (valgfri tilleggsmodul)

Markedsverdi

Markedsverdi (kr)	**2.450.000**
Anbefalt prisantydning (kr)	—
Låneverdi (kr) – valgfritt	—

Vurderingsgrunnlag / metode

Vurderingsgrunnlag / metode

Markedsverdien er fastsatt etter en samlet vurdering av beliggenhet, størrelse, standard, teknisk tilstand, registrerte tilstandsavvik og dagens marked på Dønna. Vurderingen er basert på fagkyndige sammenlignbare salg, med nødvendige justeringer for forskjeller i eierform, byggeår, standard, vedlikeholdsbehov og øvrige verdipåvirkende forhold.

Sammenlignbare salg:

Snekkaråsen 4B – solgt 06.2026. Innskudd/prisantydning kr 2 363 920, totalpris inkl. fellesgjeld ca. kr 3 396 276 (81 m², ca. 29 136 kr/m² beregnet av innskudd). Ny bolig fra 2025 i borettslag, og vurderes derfor ikke som direkte sammenlignbar med objektet.
Bollhågjen 17, Dønna – solgt 01.2022 for kr 1 560 000 (74 m², ca. 21 081 kr/m²).
Naustveien 1, Dønna – solgt 09.2022 for kr 2 000 000 (111 m², ca. 18 018 kr/m²).
Hansineveien 5, Dønna – solgt 05.2021 for kr 1 990 000 (115 m², ca. 17 304 kr/m²).
Snekkaråsen 4B er et borettslagsobjekt med høy fellesgjeld og nyere standard, og er derfor ikke direkte sammenlignbart med denne selveierboligen, men gir en indikasjon på prisnivået for nyere boliger i

området. Øvrige sammenlignbare salg er eldre, men er vurdert opp mot beliggenhet, størrelse, standard og markedsutvikling. Etter en samlet vurdering settes markedsverdien til kr 2 450 000.

Markedsverdi er en valgfri tilleggsmodul og inngår ikke i minimumsrapporten etter avhendingsloven med forskrift.

DEL 37

37. Oppsummering / konklusjon

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 7

1. Balkonger – Balkonger

Avvik: Balkong med trekonstruksjon og rekkverk. Ved visuell kontroll ble det registrert vær- og aldersslitasje på terrassebord, rekkverk og overflatebehandling. Det er stedvis begynnende begroing og avflasset maling. Konstruksjonen fremstår uten synlige vesentlige deformasjoner eller tegn til konstruksjonssvikt ved tilgjengelige og synlige deler.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm. Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens anbefalte høydekrav for nye bygg. Dette er et forhold som er vanlig for eldre konstruksjoner og vurderes som et opplysningsforhold. Rekkverket fremstod for øvrig stabilt ved visuell kontroll.
Konsekvens: Balkongen har et vedlikeholdsbehov. Dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres, kan skader utvikle seg og medføre behov for utskifting av trekonstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Det anbefales rengjøring av terrasse og rekkverk, etterfulgt av ny overflatebehandling. Balkongen bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å begrense videre slitasje og fuktopptak.

2. Peis stue – Peis stue

Avvik: Peisinnsats antas å være fra byggeår ca. 2012. Ved visuell kontroll fremstår innsatsen med normal bruksslitasje uten synlige deformasjoner eller skader. Brannmuren har vertikale riss i overflaten. Sotluke er overmalt og kunne ikke åpnes ved befaring, slik at inspeksjon av røykkanal via sotluken ikke lot seg gjennomføre. Funksjon av ildsted og innvendig tilstand i røykkanal/skorstein er ikke kontrollert.
Konsekvens: Eventuelle skader eller mangler i røykkanal kan forbli uoppdaget inntil sotluken gjøres tilgjengelig eller annen kontroll gjennomføres.
Anbefalt tiltak: Sotluken bør frilegges slik at inspeksjon og feiing kan utføres. Riss i brannmur bør vurderes nærmere og utbedres dersom de viser seg å være gjennomgående eller utvikler seg.

3. Andre forhold innvendig – Andre rom

Avvik: Det ble registrert lokale skjevheter og knirk i gulv i stue og gang. I stue ble det målt lokale høydeavvik i gulv på opptil 7 mm over 2 meter, samt høydeavvik i himling på ca. 18 mm. I gang ble det registrert lokale senkninger, knirk og høydeavvik i gulv og vegg. Soverommene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje, men kontrollen av deler av soverom 2 var begrenset på grunn av møblering og lagrede gjenstander.
Konsekvens: Forholdene kan påvirke komfort og bruksegenskaper, men det ble ikke registrert forhold som tydet på akutt svikt i konstruksjonene ved befaring.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge utviklingen av skjevheter og knirk. Dersom forholdene forverres, bør nærmere undersøkelser gjennomføres. Områder som ikke var tilgjengelige ved befaring bør kontrolleres når disse blir tilgjengelige.

4. Bad & Vaskerom – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling
Avvik: Vegger er kledd med våtromsplater og himling med takplater. Det er registrert ca. 10 mm silikonfuge i overgangen mellom gulvfliser og våtromsplater. Utførelsen fremstår ikke som en normal avslutningsdetalj. I himlingen på vaskerommet er det registrert en lokal deformasjon i plateskjøt. Fuktindikasjon viste forhøyede verdier i området sammenlignet med omkringliggende flater, noe som kan indikere tidligere eller lokal fuktpåvirkning.
Konsekvens: Det kan oppstå fuktskader og behov for utbedring dersom årsaken til deformasjonen ikke avklares eller eventuell fuktpåvirkning vedvarer.
Anbefalt tiltak: Årsaken til deformasjonen i himlingen bør undersøkes nærmere og eventuelle fuktskader utbedres. Utførelsen av overgangen mellom gulv og vegg anbefales vurdert av fagkyndig i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller ved mistanke om svikt.

5. Kjøkken – Kjøkken
Avvik: Kjøkkenet fremstår med normal alders- og bruksrelatert slitasje. Det er registrert knirk i store deler av gulvet, lokale høydeavvik samt manglende automatisk lekkasjestopper (Waterguard) og komfyrvakt. Ventilator er montert noe skjevt.
Konsekvens: Økt risiko for vannskader ved lekkasje og redusert brukskomfort.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Skjev ventilator og gulvets knirk/skjevheter bør vurderes utbedret ved fremtidig oppgradering av kjøkkenet.

6. Bad & Vaskerom – Overflater – gulv – Overflater – gulv
Avvik: Gulvet er belagt med keramiske fliser. Det ble registrert ca. 3 mm motfall fra dørterskel til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt, med lokalt fall mot sluket. Membranen ved sluk er synlig og fremstår å ligge over klemringen. Ved dørterskel er det ikke etablert oppkant, slik at vann ved en eventuell lekkasje kan renne ut mot tilstøtende rom.
Konsekvens: Økt risiko for fuktskader i gulv og tilstøtende rom dersom vann blir stående eller renner ut av våtrommet.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å få fallforhold og membranutførelse ved sluk vurdert av kvalifisert våtromsentreprenør. Eventuelle avvik bør utbedres. Manglende oppkant ved dørterskel bør også vurderes utbedret for å redusere risikoen for vannskader.

7. Bad & Vaskerom – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
Avvik: Membranen er synlig ved sluk og fremstår å ligge over klemringen, og ikke klemt under denne. Tilsvarende forhold ble observert ved sluk på vaskerommet. Hulltaking ble ikke tillatt av eier. Fuktkontroll ble utført gjennom eksisterende åpning for sentralstøvsuger, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.
Konsekvens: Økt risiko for skjulte fuktskader og redusert funksjon på det vanntette sjiktet.
Anbefalt tiltak: Membranens tilslutning til sluk bør vurderes nærmere av kvalifisert våtromsentreprenør. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en forskriftsmessig og tett tilslutning.

Signatur og dato

Befaringsdato	**21.07.2026**
Rapportdato	**24.07.2026**
Takstmann	**Simen Nordheim**
Tittel	**Takstmann**