



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Grete Solsvik

Bjarte Eide

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2013
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gamle Synningavegen 2B

5259 Hjellevad

4601-106/657/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Har ikke sett noe direkte selv, men det er iflg tilstandsrapporten sprekker i flisfuger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Har selv fjernet den gamle og lagt ny våtromsilikon inntil gulvlisten på dusj stort bad. Dette fordi det var kommet litt mugg på deler av den gamle silikonen. Den nye silikonen er muggbestandig.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1900

Beskrivelse av arbeidet: Har selv montert nye dusjdører på det minste badet for noen år tilbake.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Har hatt litt lekkasje langs pipe 3 ganger ved ekstremregn siden 2013.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Os Blikk og Fasade AS

Beskrivelse av arbeidet: Produksjon og montering av pipebeslag /pipehette.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1900

Beskrivelse av arbeidet: Første gang ved lekkasje fra pipen tettet jeg selv (med murfix og tec-7 oppå dette igjen). Ingen lekkasje deretter på mange år, men to ganger de siste årene (også da ved ekstremvær). Fikk derfor montert pipehette i 2025, se over.



5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Georg Schjetne Nilsen (Byggmester)

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny terrassedør i stuen.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: J.J. BUILDING SERVICE JAROSLAW JURKIEWICZ

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ytterdør soverom 1. etasje.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1900

Beskrivelse av arbeidet: Har selv gjort følgende arbeider opp gjennom årene: - lagt noen nye taksteiner som falt av i en storm/orkan for ca 10 år siden, - saget av en mindre del av et hjørnebord i inngangspartiet og festet ny del (pga råte i endeveden), - har limt fast en ca 10 cm lang og ca 2-4 cm bred bit av et kledningsbord som løsnet under malingsarbeid i 2025, - har festet tettelist på dørkarmen til ytterdøren i underetasjen da en mindre del av tettelisten på selve ytterdøren er falt av.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Car-Bo Garasjeporter AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert nye fjærer til garasjeport (begge fjærene).

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Kum i det ytterste hjørnet på uteplassen har vært tett lenge. Dette har ikke utgjort et praktisk problem ettersom overvann kun samler seg her i hjørnet og trekker ned i bedet nedenfor.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Små mus på loft har vi opplevd to ganger. Det har da vært svært kaldt, ca minus 10 grader over tid. Ingen skader.

Sukkermaur har vi også opplevd et par ganger. Dette når det har vært mat-/søtresten på gulv over tid (etter vi har vært bortreist/barna alene hjemme). Ingen skader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1900

Beskrivelse av arbeidet: Enkle musefeller på loftet har vært svært effektive, alt tatt i løpet av 4-5 dager. Sukkermauren har vært enkelt å bli kvitt med små lokke-/giftbokser som fås kjøpt i butikker.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Avløpseksperter AS

Beskrivelse av arbeidet: Tette rør fra bod/teknisk rom i underetasjen ble staket/spylt fra sluk her. Tette rør har vi ikke opplevd tidligere, og heller ikke mine foreldre som bodde her før oss. Så det har vel bygget seg opp siden boligen var ny. Rørene ble helt rene etter spylingen.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?



♦ Ja

Utedel varmepumpe (luft-til-vann) har ikke virket på mange år, trolig siden ca 2020 (ingen deler er blitt demontert). Vi har siden kun brukt strøm fra strømnettet til oppvarming av varmtvannstanken. I 2022 fikk vi tilbud fra Vestrheim på fjerning av dagens pumpe og kjøp og rørleggerarbeid varmepumpe luft-til-vann til kr 153.500 (Daikin Altherma 3 gulvmodell med integrert varmtvannstank 230 liter). Den delen som er plassert i stuen (tror dette er en varmekonvektor e.l. som gir/blåser ut eventuell overskuddsvarme), ble koplet ut samtidig som utdelen sluttet å virke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: AS Varme

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny vedovn.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Os Blikk og Fasade AS

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 4.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1900

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 4.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Star Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montering 2 stk elbilladere, montert Heatit z-water kontrollboks og termostater til gulvvarme (styres via app) og div annet arbeid (stikk, bryter, spotter baderomsinnredning, internettkobling mv).

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: El-tunet Håvardstun Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt om rør/strømkabler i forbindelse med etablering av ytterdør soverom. Skiftet spotter i tak til Led-spotter (unntatt for kjøkken). Lagt om rør/strømkabel og montert utelampe over ytterdør soverom. Knyttet div lamper/spotter til Plejd app/smarthus. Div. mindre el-arbeid som ny stikk o.l.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Martin Prestegård AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet rør og stikk i forbindelse med etablering av terrassedør stue.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Takst fra 2012 ifbm planlagt salg av boligen.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Ja

Det var i sommer uenighet med nabo om høyden på hekken vår i oppkjørselen vår. Han ville ha den redusert til høyde med taket på garasjen sin fordi en slik hekk etter hans oppfatning ikke kan være høyere enn 2 meter og han mente at hekken gir grønske på gjerdet som står på garasjetaket. På hans oppfordring forklarte vi ham i september om vår forståelse av regelverket, og at disse reglene ikke gir ham rett til å kreve høyden redusert slik som han ønsket. Han skulle deretter snakke med andre om dette. Vi har ikke hørt fra ham siden.

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1900

Beskrivelse av arbeidet: Følgende arbeider er gjort selv opp gjennom årene; - montert kjøkkenventilator, - montert oppvaskmaskin og spraylakkert denne (medfølger original Sivesind-kjøkkenfront til innebygd modell om en senere vil kjøpe en slik), - montert steketopp og stekeovn (med hjelp fra elektriker men kun vennetjeneste), - Sparklet mindre skade ved et hjørne til soverom i underetasje samt på innside av ytterdør soverom oppe, - snudd/omhengslet dør og karm til lite bad 1. etasje

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Ja

Persienne på ett av soverommene i 1. etasje er skadet/fungerer dårlig. Også mulig det er en luftlekkasje i oppsamler/beholder til sentralstøvsuger (i så fall i skjøtet hvor beholderen åpnes/skrus av for tømning - vi har bare brukt litt tape rundt her men også mulig vi kunne klart å skru den bedre sammen).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

- Noen løse skiferheller i hagen/terrassepartiet (bør løftes opp, rengjøres og limes på nytt mot underlaget)
- Nederste trappegelender på vegg er noe løst
- Løs stikkontakt ene soverom 1. etasje
- Kommer litt vann fra nederst på kjøkkenspringen. Mulig utett pakning. Det har vært slik et par år. Vannet går ut i vasken så det har ikke vært et praktisk problem.
- Større slitemerke på gulv på ett av soverommene i 1. etasje pga kontorstol.
- Sprekk på innerdør soverom 1. etasje (innsiden og nede på døren, lite synlig)
- Skyve-dusjdøren er ikke i spor nede (stort bad). Har ikke vært et praktisk problem.
- Spotter i glasskap på kjøkken virker ikke (av eldre "sukkerbit"-type hvor trolig koblingspor til pærene er slitt ut, bør skiftes til led).
- Gulvvarme på soverommet med ytterdør i 1. etasje virker ikke. (Mulig aktuatoren bare kan settes i et nytt spor. Vi har ikke hatt bruk for dette så har ikke gjort noe mer med det.)
- Den ene av to flush-knapper på toalettet på stort bad virker dårlig.
- Spotter innfelt i terrasse mot plen har ikke virket fra i høst. Dette er led-pærer med koblingsboks montert av elektrikerfirma i 2023.
- Som det fremgår av tilstandsrapporten er det noe råte i enkelte hjørnebord. Vi er kjent med to stk (1. etg. på hjørnet av inngangpartiet oppdaget i 2025 under malingsarbeid og, se bildet tilstandsrappr., utenfor vaskerommet.
- Det er mulig internettkontakt på rommet i underetasjen ikke fungerer.
- Det var en mindre lekkasje fra vaskerom i 1. etasje ned til bod/teknisk rom i underetasjen for flere år tilbake. Dette skyldtes kondensvann fra tørketrommel (slange ikke tilstrekkelig festet e.l.). Takstmann fra forsikringsselskap var på befaring og sa at det ikke ville oppstå noe skade da det bare ville tørke opp. Vi har heller ikke sett merker, lukt e.l. fra dette i ettertid.
- Det er ikke malt bak stort bilde i stue (gul malingsfarge bak bildet).
- Etablering av terrassedør i stue og ytterdør på soverom i 1. etasje er ikke byggemeldt (er vel fasadeendringer, men ingen andre har innsyn til disse).
- Rommet som i salgsoppgaven er utstyrt som treningsrom i underetasjen ble etablert/inndelt i 2023 av et snekkerfirma, og er ikke byggemeldt. Arealet her var opprinnelig en del av hallen og fungerte før inndelingen som en TV-stue. Det er godt mulig at dette rommet heller ikke tilfredsstiller teknisk standard/regler for soverom. Det har vi ikke undersøkt. Rommet har imidlertid fra etablering i 2023 og inntil nylig blitt brukt som soverom. Rommet har ikke egen termostat på vegg til gulvvarmen. Gulvvarmen på rommet er en del av vannrør-systemet for hallen, og følger derfor varmen som termostaten ute i hallen gir for hallen. Dette har i praksis ikke bydd på problemer og vi har syntes at rommet har fungert veldig godt som soverom. Det er heller ikke balansert ventilasjon og dørspalte i dette rommet, men det er åpningsvindu med ventil.
- Det er ikke egen termostat for gulvvarmen i entreen. Entreen er en del av vannrør-systemet for hallen, og følger derfor varmen som termostaten ute i hallen gir for hallen.
- Toalettrommet i underetasjen har ikke termostat for gulvvarme på vegg, men håndvrider for gulvvarme i bod /teknisk rom.
- Den ytterste ladeboksen i garasjen fikk seg en "smell" i 2024 fordi den ene fjæren til garasjeporten røk (begge fjærer ble skiftet samme år av Car-Bo Garasjeporter). Ladeboksen har vært kontrollert av elektriker uten at det er avdekket feil. NB! Dette har vært en vennetjeneste uten ansvar. Lyser innimellom i litt forskjellige farger. Vi bruker den daglig og den fungerer normalt.
- Eier av Hjellevadvegen 301 søker om å rive/renovere for å bygge en funkisbolig. Plasseringen kan ikke ses å få betydning for (hoved-)utsikten vår da boligen skal ligge innenfor enden av dagens hus som vender ut mot (hoved-)utsikten vår. Vi har imidlertid inngitt merknad til nabovarselet knyttet til byggehøyde hus og bod pga dominerende bygg og dårligere lysforhold (neppe særlig betydning for sol, men det er ikke undersøkt nærmere). Høyde på bod er blitt redusert fra 3,3 til 2,8 meter i reviderte tegninger sendt til kommunen etter merknadene. Høyden på den omsøkte boligen skal ifølge tegningene ikke overstige dagens maksimale høyde. Tegningene synes etter vår vurdering gunstige ifht innsyn til vår tomt (svært lite innsyn herfra i dag og ifht tegningene synes det å bli enda mindre innsyn da soveromsvinduene i toppetasjen er trukket enda lenger bort enn de er i dag).
- Hekk mot Hjellevadvegen 301 tilhører vår eiendom (kjøpt og alltid vedlikeholdt av vår eiendom). Vi er blitt enig med eier her om å gjøre noe med denne da den er blitt veldig høy (avventer byggingen av funkisboligen som de



søker om). Vi fikk inntrykk av at naboen primært ønsker en moderne form for hekk som står i stil med funksjonalismen de planlegger å bygge. Ny eier og nabo må bli enige om dagens hekk bare skal klippes eller byttes med noe annet, samt kostnadsfordeling og vedlikehold.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.