



# 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

Gry Elisabeth Nelle Bakli

Gjermund Lorentsen Bakli

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hjortsbergveien 46

1784 Halden

3101-98/53/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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**

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** F. Jørgensen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering av baderom. Arbeidet omfattet komplett rehabilitering med ny membran, gulvsparkel, flislegging, fuging og montering av sanitærutstyr. Det ble benyttet dokumentert våtromssystem fra Mapei (Mapeguard WP 200 med tilhørende systemprodukter), samt flislim og fugemasser i henhold til produsentens tekniske anvisninger. Gjennomføringer og overganger er utført med systemtilpassede mansjetter og hjørneløsninger. Elektrisk arbeid i forbindelse med rehabiliteringen, herunder etablering av varmekabler i gulv og nødvendige tilkoblinger, ble utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Arbeidet er dokumentert med risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæring iht. NEK 400:2018. Det foreligger samsvarserklæring og dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk. Yttervegg på badet ble i forbindelse med oppgraderingen etterisolert fra innsiden. Det foreligger produktdatablader, FDV-dokumentasjon og kontrollskjema i boligmappa. Det er ikke registrert kjente feil, lekkasjer eller skader per dags dato.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

**Membran og tettesjikt:**

Det ble etablert heldekkende foliemembran på gulv og vegger i våtsone. Det ble benyttet Mapeguard WP 200 foliemembran med tilhørende systemkomponenter og lim (Mapeguard WP Adhesive). Skjøter ble lagt med overlapp og forseglet i henhold til produsentens anvisninger. Inn- og utvendige hjørner samt rørgjennomføringer ble utført med systemtilpassede mansjetter og hjørneløsninger. Overganger mellom gulv og vegg ble forseglet som del av systemet.

**Sluk:**

Eksisterende sluk ble [byttet ut / kontrollert og beholdt – tilpasses] i forbindelse med rehabiliteringen. Membran ble ført til sluk og tilpasset klemring/tilkoblingsløsning i henhold til gjeldende monteringsanvisning. Det ble etablert fall mot sluk ved oppbygging med gulvsparkel.

---

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

♦ **Ja**

---

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**

Det har kommet noe vann på gulvet i garasje ved store nedbørsmengder/snøsmelting.

Det fremgår av takstrappport fra 2020 at det tidligere har vært en vannlekkasje i kjøkkenbenk, opplyst av daværende eier som utbedret som forsikringssak. Ikke kjent med øvrige lekkasjer eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører eller tilleggsbygninger i min eiertid.

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?:** 2023

**Firmanavn:** Takfornyning AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Rens, impregnering og maling av takstein.

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

**Firmanavn:** Mall og Bygg Kvalitet Pantilica Elvis

**Beskrivelse av arbeidet:** Vask og maling av hus og garasje

---

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?

♦ **Ja**

Enkelte vinduer virker å være punkterte.

Det har ved enkelte anledninger (kraftig regn/vind) kommet noe vann/fukt ved ett vindu i boligen. Forholdet har vært begrenset og ikke medført kjente følgeskader. Ikke observert utvikling eller gjentakende problem utover dette.

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

♦ **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?:** 2025

**Firmanavn:** Klar Ferdig Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt rekkverk rundt hele terrassen.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye terrassebord på hele terrassen

---

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

♦ **Ja**

Terrasse har noen skjevheter.

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

♦ **Ja**



#### Faglært arbeid:

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

**Firmanavn:** Klar Ferdig Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Fundamenter ble støpt for bæring av nytt glassrekkverk.

#### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Noe lokal oppretting ble gjort ved bytte av terrassebord, men ikke over alt.

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **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**

Det fremgår av tidligere egenerklæring (2020) at mus har vært observert. I vår eiertid har det også vært observert mus, og det er lagt ut feller ved behov. Det har ikke vært benyttet skadedyrfirma. Det har også vært observert skjeggkre, men dette har ikke vært opplevd som et vedvarende eller omfattende problem.

Takstrapport fra 2020 omtaler spor etter borebiller i krypkjeller. Vi har ikke selv undersøkt eller registrert forhold knyttet til dette i min eiertid.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Takstrapport fra 2020 påpekte at vannrør i krypkjeller kan være frostutsatt. I perioder med svært lave temperaturer har vannet på kjøkkenet (ikke grovkjøkken) fryst. Det har ikke medført lekkasje eller rørbrudd. På de kaldeste dagene har det vært tilstrekkelig å la vannet renne lett for å unngå frost.

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



♦ **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?:** 2022

**Firmanavn:** F Jørgensen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Badet er totalrenovert i vår eiertid. I den forbindelse ble sluk, membran/tettesjikt og vann- og avløpsinstallasjoner fornyet/oppgradert. Arbeidene er utført av fagpersoner, og dokumentasjon (herunder samsvarserklæring og FDV-dokumentasjon) foreligger.

---

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** F. Jørgensen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Badet er totalrenovert i vår eiertid, og i den forbindelse er installasjoner tilknyttet ventilasjon og tekniske anlegg oppgradert.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Beskrivelse av arbeidet:** Det fremgår av takstrappport fra 2020 at det ble installert ny varmpumpe i 2013. Uvisst om arbeidene er gjort av faglært eller ufaglært.

---

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?:** 2020

**Firmanavn:** Uvisst

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier opplyste i egenerklæring (2020) at feieluker ble byttet og beslag innvendig i pipe ble fjernet. Vi har ikke selv utført arbeid på ildsted eller pipe i min eiertid. Uvisst hvem som har utført arbeidene og når.

---

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?

♦ **Ja**

Tidligere eier opplyste om elk kontroll i 2020, hvor avvik ble rettet og sikringsskap oppgradert. I vår eiertid har det forekommet at sikring løser ut dersom oppvaskmaskin og stekeovn benyttes samtidig, noe som antas å skyldes belastning på kurs. Det har også tidligere vært noe flimring i lys, men dimmere er byttet og det er ikke kjent at det forekommer lenger. Elvia gjennomførte kontroll i september 2025. Alle punktene er lukket i rapporten. Det er ikke kjent øvrige feil eller skader på det elektriske anlegget.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Riis Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av dimmere/brytere og noen stikk-kontakter, samt lukking av punkter i Elvia-rapport fra 2025.

---

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?:** 2020

**Firmanavn:** Olaf Hansens EFTF AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble i perioden 04.03.2020–16.03.2020 utført utbedringer av registrerte avvik etter internkontroll ved boligen i Hjortsbergveien 46, 1784 Halden 1NELFO\_Risikovurdering\_R1\_(Utbe... . Arbeidene omfattet: Ombygging av sikringsskap, herunder oppgradering til nye ABB jordfeilautomater 3NELFO\_Samsvarserklæring\_(Inst.... Etablering av ny kurs til varmepumpe 3NELFO\_Samsvarserklæring\_(Inst.... Utbedring av jording til stikkontakt på kjøkken 3NELFO\_Samsvarserklæring\_(Inst.... Utbedring av elektrisk anlegg i garasje, inkludert: Utskifting av kabler fra 1,5 mm<sup>2</sup> til 2,5 mm<sup>2</sup> på 16A kurs Festing av løse kabler Bytte av koblingsbokser Montering av ny stikkontakt til garasjeportåpner 3NELFO\_Samsvarserklæring\_(Inst.... Arbeidene er utført i henhold til NEK 400:2018 2NELFO\_Sluttkontroll\_R1\_(Utbedr... av Olaf Hansen's Eftf. AS (registrert elektroinstallatør), og det foreligger: Risikovurdering 1NELFO\_Risikovurdering\_R1\_(Utbe... Sluttkontroll med dokumenterte målinger 2NELFO\_Sluttkontroll\_R1\_(Utbedr... Samsvarserklæring datert 16.03.2020 3NELFO\_Samsvarserklæring\_(Inst.... Det er erklært at arbeidet er utført i samsvar med forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, og dokumentasjon ligger i boligmappa.

---

## 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?

♦ **Ja**

Det fremgår av takstrappport fra 2020 at det i 2004 ble oppført tilbygg av kjøkken/stue. Det er også tidligere gjort endringer i planløsning, etablert terrasse og gjort tilpasninger på garasje.

I vår eiertid er badet totalrenovert. I den forbindelse ble det gjort mindre endringer i planløsningen på badet (justering av plassering av innredning/utstyr), uten endring av bygningens bruksareal eller utvidelse av boligen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det fremgår av takstrappport fra 2020 at det ble oppført tilbygg av kjøkken/stue i 2004. Vi har ikke selv undersøkt eller innhentet dokumentasjon knyttet til kommunal godkjenning av dette tiltaket.

Badet er totalrenovert i vår eiertid med mindre justering av planløsning innenfor eksisterende rom. Tiltaket har ikke medført endring av bygningens areal eller bruksendring, og er etter vår vurdering ikke søknadspliktig.

---

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

♦ **Ja**

Det fremgår av takstrappport fra 2020 at loft over garasje er innredet. Vi har ikke selv innhentet dokumentasjon på kommunal godkjenning av dette tiltaket. I vår eiertid er loftet over garasjen benyttet som lagring/treningsrom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det fremgår av takstrappport fra 2020 at loft over garasje er innredet. Vi har ikke selv innhentet dokumentasjon på kommunal godkjenning av dette tiltaket.

---

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**

Det foreligger boligsalgsrapport/tilstandsrapport fra 2020 samt tidligere egenerklæring. Det fremgår også av tidligere rapport at det har vært en vannlekkasje i kjøkken håndtert som forsikrings sak. Vi har ikke innhentet ytterligere skaderapporter i vår eiertid.

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**

Ved perioder med store nedbørsmengder eller kraftig snøsmelting har det forekommet at vann har kommet inn på garasjegulvet. Det er ikke observert fukt eller råteskader i konstruksjonen, men dør inn til garasjen og terskelen er ødelagt og må påregnes utbedret.

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

♦ **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?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble byttet håndtak på balkong /terrassedører.

---

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

♦ **Ja**

Én fryser som følger med eiendommen er defekt og holder temperatur tilsvarende kjøleskap. I garasjen kan vaier til porten i enkelte tilfeller hoppe av, men dette forekommer sjeldent.

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 2026). 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**

Eiendommen har adkomst via privat vei som vedlikeholdes og kostnadsfordeles mellom berørte eiendommer.

Det ble gjennomført inspeksjon av krypkjeller i 2023. Under boligen er det en del hvor høyden er tilstrekkelig til at man kan stå, mens størsteparten har begrenset høyde og er vanskelig tilgjengelig grunnet lav klaring og støttemurer.

I den delen som var tilgjengelig ble organisk materiale fjernet etter anbefaling fra de som gjennomførte befaringen. De delene som ikke er tilgjengelige uten større inngrep er ikke nærmere undersøkt.

Det ble opplyst ved befaringen at ventilasjonen i krypkjelleren ble vurdert som tilstrekkelig, og at ytterdøren til kjelleren (plassert utvendig) ikke skulle byttes, da den er ment å bidra til ventilasjon. Etter det jeg er kjent med ble det ikke anbefalt ytterligere tiltak.

---



# 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.