



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

Haakon Ljosland

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ringvegen 34

8682 Trofors

1825-50/144/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Ja**

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk, og høyde på tettesjikt ved dørterskel er for lav.

Utette rørgjennomføringer under servant og bak dusjkabinettet.

Sprekker i fuger i våtsonen.

Gulvfliser er løse ved døren.

Rommet har kun naturlig ventilasjon, og ingen tilluft.

Muggvekst i vinduskarm.

Det er fuktsvell i innredningen.

Sluket er ikke inspisert da dette ikke var gjort tilgjengelig under befaring, det er montert dusjkabinett over sluket som ikke lot seg flytte på.

Det er sotmerker i himlingen.

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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Rørleggermestern

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av lekkasje på avløp, klosett og utskiftning av servantbatteri.

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

♦ **Ja**

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

Membran er blitt smurt. Dette i henhold til tidligere eier.

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**

Det er en liten skade på garasjen i form av et knust vindu som tilkom under en vinterstorm for noen år tilbake.

Undertegnede har ikke sett skaden men har fått referert hva den består i.

Det er registrert sprekker i grunnmuren samt fuktskader på toalettrom. Videre er der blitt målt for høye fuktnivåer i kjelleren. Dette beskrives nærmere senere i egenerklæringen.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Tommy Nilsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenering gravd rundt huset

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?:** 2021

Firmanavn: Tommy Eivindsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Stor veranda i tre.

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

Firmanavn: Grane hytteservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Innsetting av 3 vinduer i kjelleren.

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

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vindu tar i karm ved åpning/lukking.

Det ene vinduet i kjelleretasjen er kledd igjen på innsiden

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

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Under måking med traktor så ble det en liten skade på garasjen. Denne ble raskt utbedret og man kan ikke se at det har vært en skade der.

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

♦ Ja

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betongstein og lettklinkerblokker.

Yttervegger i kjelleretasjen er kledd innvendig, eventuelle sprek/riss i grunnmuren bak innforede vegger er ikke mulig å besikte.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser. Man oppfatter ikke at gulvet i huset er skjevt på noen måte.

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

♦ 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**

Grunnmursplasten mangler klemlist under terrassen.

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?

♦ **Ja**

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller

Det er etablert plast mot mur, og muren er isolert utenpå plasten. Målt fuktighet er 23,5 vekt%, bør ikke være mer enn 15%.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Tommy Nilsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenering gravd rundt huset.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Grane hytteservice

Beskrivelse av arbeidet: Grane hytteservice bidro i arbeidet med å rive ved en gammel veranda. Dette var nødvendig for at dreneringsarbeidet kunne fullføres.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Tommy Nilsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Gravd drenering rundt huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

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

♦ **Ja**

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller. Fuktsvell i innredningen på badet.

Det er påvist betydelig fuktskader i konstruksjonen på badet

Det er registrert fukt/råteskader i himlingen på toalettrommet. Fuktskaden skyldes trolig kondens fra ventil /avløpsrør på kaldloftet.

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Tommy Nilsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Gravd drenering rundt huset.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Da vi flyttet inn i 2019 bemerket vi meget lavt trykk i springen samt dårlig vannkvalitet. Dette resulterte i at stikkledningen fra huset og ut til det kommunale rørnettet ble gravd fram og rørene ble skiftet. Rørene inne i huset ble også skiftet. Disse tiltakene gav god effekt.

I mars 2026 oppstod det tett avløpsrør i den delen som ligger utenfor huset og strekker seg ut til det kommunale nettet. Spylebil måtte tilkalles og problemet ble løst med godt resultat ifølge leietaker som bor der nå.

Man ser i tilstandsrapporten fra november 2025 at følgende påpekes:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Trond Tverå AS

Beskrivelse av arbeidet: Stikkledning fra huset og ut til veien ble gravd opp og skiftet.

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

Firmanavn: Jan Egil Kjønnås AS

Beskrivelse av arbeidet: Avløpsrøret fra huset og ut til kommunal vei var helt tett pga frost i slutten av mars. Spylebil ble tilkalt 30.3. og det viste seg at problemet spredte seg helt til det kommunale nettet. Problemet er nå løst og avløpet fungerer fint i henhold til leietaker som bor i huset nå.

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?:** 2020

Firmanavn: Rørleggermestern

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av galvaniserte rør.

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

Firmanavn: Comfort Mosjøen AS

Beskrivelse av arbeidet: Fikset overløp kjøkken vannlås.

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

Firmanavn: Comfort Mosjøen AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger var inne i huset grunnet tett avløp. Det ble konkludert med at feilen etter alt å dømme lå utenfor selve huset og spylebil ble tilkalt. Se punkt 14.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Trond Tverå AS

Beskrivelse av arbeidet: Stikkledning ble skiftet. Se punkt 14.

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

Firmanavn: Jan Egil Kjønnås AS

Beskrivelse av arbeidet: Avløpsrør fra huset og ut til det kommunale rørnettlet ble spylt grunnet tett avløp. Se punkt 14.

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?

♦ **Ja**

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Enkelte ventildeksel er sprukket.

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, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Radonmannen

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn radonpumpe i kjelleren grunnet høye nivåer av radon i huset.



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

♦ **Ja**

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
 - Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Underlaget på ildstedet i kjelleretasjen er for kort.
Noe sotvann fra sotluke

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2021

Firmanavn: Sinus

Beskrivelse av arbeidet: Det ble laget treningsrom i kjelleren og i forbindelse med dette var det behov for elektrisk tjenester Videre har det vært flere kontakter med samme firma grunnet behov for oppsetting av flere stikkontakter samt økt belysning.

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 foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og fra utvidelse av soverom i 1987.

I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:- Det er etablert en terrasse på fasaden mot øst og nord.

Denne er noe større enn tegningene tilsier.

Kjelleretasje:- Rommet som defineres som "disp" på tegningene benyttes i



dag som kjellerstue og bod.- Rommet som benevnes som "brendsel div" benyttes i dag som soverom.- Utvendig kjellernedgang er fjernet.- Det er satt inn større vinduer i kjelleretasjen.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det foreligger godkjente bygningstegninger av garasjen.
I tillegg er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:- Det er tilbygd en utebod til garasjen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kjelleren er innredet og det er lagt nytt gulv i deler av kjelleren (gangen). Gjort av ufaglært.
Det er satt inn vinduer i tre av rommene i kjelleren med formål om at disse skal kunne brukes som rømningsvei.
Ett rom i kjelleren ble totalrenovert i 2020 og fikk formål som treningsrom. Her er det også satt inn radonpumpe i 2022.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

I henhold til tilstandsrapporten foreligger det ferdigattest på boligen slik den ble oppført i 1972 men ikke på de nevnte endringene som er gjort.

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?

♦ **Ja**

Måling foretatt vinteren 2022. Årsmiddelverdi er anslått til å ligge fra 26 til 45 Bq per m³. Denne målingen ble foretatt etter at radonpumpe ble satt inn. Før radonpumpe ble satt inn så var målingen betydelig høyere.

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

♦ **Ja**

Det foreligger en tilstandsrapport fra november 2025. Kjøper oppfordres til å lese denne.

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**

Det skal være et knust vindu i garasjen som tilkom under en storm i 2024. Skaden er ikke inspisert av undertegnede men jeg har fått referert hva den består i.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

barnesikring på steikeovn på komfyren på kjøkkenet fungerer ikke.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.