



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

David Nyberg

Stina Karin Nyberg

Boligen

Vassbunnveien 10

1388 Borgen

3203-6/504/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2009
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Dårlig fall mot sluk i baderom. Har ingen praktisk betydning for det kommer ikke vann på gulvet når man dusjer.

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?: 2001

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier totalrenoverte badet i 2001. De har sagt det er gjort av fagmann. Har ikke firmanavn. Varmekabler og alt annet virker. Men badet har sett sine beste dager. Byttet nylig toalettet ved egeninnsats.

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

♦ Ja

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

Antar at alle fagmenn benyttet membran i 2001. Men som sagt har ingen dokumentasjon, så det er uvisst hva som er gjort.

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?

♦ 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?: 2011

Firmanavn: Proff Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: År 2011: Byttet hele ytterveggen i stua (ekstra isolasjon i forhold til opprinnelig vegg), med nye vinduer og ny terrassedør. Satte inn ytterligere 2 nye vinduer; ett i det største soverommet og ett i fasaden mot veien. Bygget om planløsningen i underetasjen. Ny panel på vegger og ny parkett. Nytt kjøkken fra HTH. Kun ett fast vindu i fasaden mot veien som ikke er skiftet siden byggeåret, alle andre vinduer er skiftet. De vinduene som ikke er skiftet i vår eiertid er skiftet av tidligere eier i tidsrommet 2002 til 2009. Takplater i stål ble lagt utenpå originale eternittplater tidlig på 90-tallet. Eternittplater er kjent for å være svært holdbare. Eternitt er et komposittmateriale bestående av sement som er forsterket med asbestfibre. Det er derfor viktig at platene får ligge i ro. Så lenge de ligger i ro er de ikke farlige. Forholdsregler må tas ved fjerning av platene. Platene må ikke sages, knuses, slipes etc. for da frigjøres helsefarlige asbestfibre.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Finstuen AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering på oversiden av huset og på enden av huset (alt som ligger under bakkenivå). Samtidig er det etterisolert med 50mm isolasjon utenpå de nye grunnmursplatene. Nabohuset nr. 12 utførte ny drenering samtidig.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Beskrivelse av arbeidet: Lagt mer isolasjon på loftet

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

Beskrivelse av arbeidet: Renoverte WC i 1. etasje. Satte samtidig inn nytt toalett, servant og blandebatteri.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt gulvbelegg i gangen i 1. etasje, og malt overflater. Beiset huset utvendig. Satt opp bod mot gjerdet til togperrongen. Ny takpapp og nye takrenner/nedløp på uteboden ved inngangspartiet. Utført av tømmerlærning. Denne boden er delvis isolert, og vi har den oppvarmet hele året.

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?: 2011

Firmanavn: Helt nytt garasjeanlegg. Entreprenør var Arca Nova.

Beskrivelse av arbeidet: Fullstendig riving av gammelt garasjeanlegg og oppbygging av nytt garasjeanlegg på ny såle. Garasjebelysningen ble oppgradert til LED belysning i 2025.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: KM Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av infrastruktur for garasjeladere til Elbiler i hele garasjeanlegget. Egen garasjelader ble kjøpt inn og installert av samme firma i 2023.



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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Finstuen AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering på oversiden av huset og på enden av huset (alt som ligger under bakkenivå), samt lagt på isolasjon utenfor grunnmursplater samtidig. Dette ble gjort sammen med nabohuset nummer 12.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Alt som ligger under bakkenivå.

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

♦ **Ja**

I forbindelse med oppføring av nytt garasjeanlegg i 2011 ble det utført ny drenering av tilfluktsrommet som er endel av garasjeanlegget. Tilfluktsrommet brukes i dag av sameierne til å oppbevare sesongvarer som sykler, bildekk og utemøbler. Det ble ikke foretatt noen innvendig oppussing siden rommet til daglig kun brukes til oppbevaring. Før ny drenering ble utført så var det helt sikkert mugg på visse steder i rommet. Det er ikke foretatt målinger om all mugg er borte etter at drenering ble foretatt.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Arca Nova

Beskrivelse av arbeidet: Drenering i forbindelse med oppføring av nytt garasjeanlegg. Tilfluktsrommet tilhører Vassbunn Sameie. Hver boenhet er deleier med 1/36 del av sameiet.

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



♦ Ja

Vi hadde besøk av en grevling. Har ikke sett den etter at perrongen på Bondivann stasjon ble forlenget og nytt gjerde ble satt opp.

Sameiet har satt opp noen åtestasjoner for rotter. Har selv ikke sett noen rotter, men vi får høre av skadedyrsfirmaet som sameiet har avtale med at noen har forsynt seg av åtene.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ 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?: 2011

Firmanavn: Proff Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet ildsted og satt en plugg i pipeløpet i forbindelse med at vi flyttet en innervegg for å få et større soverom/gjesterom/kontor. Dette er meldt til kommunen og vi betaler ikke feieavgift.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet ildstedet /peisen.

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?: 2009

Firmanavn: Aabakken El Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Fått mer strøm inn til huset (utvidelse av anlegg). Lagt ny kurs til kjøkken for induksjonsplatetopp. Nytt sikringssakp med automatsikringer og overspenningsvern + overbelastningsvern.

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?

♦ Ja

Nabotomten til sameiets yttergrense ned mot togstasjonen er regulert til barnehage.

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

Forrige eier: Utvidelse av stuen, påbygget 2 soverom i overetasjen (har kopi av ferdigattest fra kommunen fra 2002)

Sommeren 2025 bygde vi ny bod etter at den gamle måtte rives samme år på grunn av at Bane Nor utvidet perrongen til Bondivann togstasjon. Boden står på kommunens tomt, men alle boder som grenser mot jernbanen har fått stå i fred siden området ble bygget ut, og alle beboere behandler området som grenser mot jernbanen som sin egen hage.

Platting er oppført både på oppsiden og nedsiden av huset.

Pipe er bygget av forrige eier, men vi har plugget pipeløpet.

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?

♦ 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?

♦ **Ja**

Foretatt egen måling vinteren 2013/14 med instrument lånt av nabo i sameiet. Viste veldig lave verdier, langt under tiltaksgrensen. Radonkart over hele Norge finnes på nettet og ble sjekket nøye før kjøp av boligen. Ble målt radon med CR-39 sporfilm i underetasje soverom i nr. 12 som ligger vegg i vegg med nr.10. Periode 2/12-2013 til 25/3-2014, resultat 32 Bq/m³ som tilsvarer årsmiddel på 25 Bq/m³.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Huset ligger nærme togstasjonen. Når man har bodd i huset en liten stund så legger man ikke merke til lyden av tog. For det første går det veldig sakte forbi huset siden det stanser på stasjonen. For det andre går det ikke om nettene. Det er avgang i retning Oslo hver halvtime, og avgang i retning Spikkestad hver halvtime. Elektrisk tog så ingen forurensing.

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?

♦ **Ja**

Sameiemøte 24/2-2026. Vedtak om å øke sameieavgiften fra 2300 til 2500 kroner per måned. Sameiet har med denne kontingenten klart å nedbetale garasjelånet mye raskere enn opprinnelig planlagt. De største utgiftene etter nedbetaling av garasjelån er betaling til Borgen antennenlag for kabel TV og internet samt betaling for snørydding og stell av grøntarealer. Vedlikeholdsposten i 2026 budsjettet på 100 000 kroner er i første omgang avsatt til ytterligere oppgradering av den lille lekeplassen og til innkjøp av nye felles bærbare bord og stoler som oppbevares i tilfluktsrommet og brukes under fellesarrangement eller kan lånes ved behov. Per dags dato er det anslått at hele garasjelånet skal være nedbetalt før utgangen av 2029. Etterpå er det ikke urimelig å forvente lavere sameieavgift. Den neste litt større utgiften sameiet ser for seg er å bytte ut dagens treporter med nye garasjeporter i aluminium. Estimert pris fra sameiets styre for bytte til nye aluminiumsporter er 300-400 000 kroner fordelt på 36 boenheter.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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. kilowatttime (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?

♦ **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.