



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

Odd Magnus Five

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rognstranda 161

3961 Stathelle

4012-35/150/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Baderom er ikke bygget iht. våtromsnorm, men ble i 2017 etablert som ett enkelt og funksjonelt baderom.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Det er montert sluk i gulv under dusjkabinett, men det er ikke etablert fall på gulv. Det er lagt vinylbelegg med pålimt oppbrett på gulv. Det er lagt varmemefolie som gulvvarme. Alle arbeider i rom (unntatt el.) er utført av selger. Selger er ikke fagmann, men snekker-kyndig.

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

♦ 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

Det ble observert noen mindre lekkasjer fra hovedtak rundt pipe i 2021 og noen mindre lekkasjer fra tak over nedre terrasse februar 2026

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Tak-Consult as

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny taktekking på hele hovedtaket i juni 2021. Da ble det også montert takrenner og montert ny pipehatt

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

Firmanavn: Tekk as

Beskrivelse av arbeidet: Ny under-tekking på terrasse lagt den 18.03.2026 (altså helt ny)

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: De aller fleste vinduer og dører i hytten er skiftet av selger. Vinduene er av god kvalitet (fra Norgesvinduet).

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**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Selger har selv utført omfattende oppgradering av terrasser i begge plan samt bygget utvendig trapp etter at hytten ble kjøpt i 2016. I tillegg er kledning/panel mm skiftet noen plasser på hytten. Senest i uke 12-2026 ble det av selger lagt nytt impregnert tremmegulv på terrasse/balkong i 2. etg. I 2021 ble del lagt nytt laminatgulv i alle rom (unntatt i bad). Det er lagt en Pergo-laminat av god kvalitet .

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

♦ **Ja**

Enkelt utført tilbygg bak hytten (bod/utvendig kjøkken) har en setning langs yttervegg mot vest.

Denne var også der når selger overtok hytten i 2016.

Dette oppfattes som udramatisk da dette kun er en åpen bod som kun brukes som lager. Ingen endringer de siste 10 år.

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**

Tidligere var det ikke takrenner og nedløp. Dette ble montert av selger i 2021.

.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Vann ledes nå til terreng og bort fra hytten. Drenering av kjellervegg oppfattes om god /akseptabel da det er en murt/støpt vegg trolig etablert mot en steinfylling

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

♦ **Ja**



Kald krypkjeller består kun av jordgulv slik at det naturlig kan være noe fukt fra bakken. Men kjeller oppfattes som luftig og tørr. Hytten er trolig bygget på en steinfylling. Klær og utstyr/verktøy lagret her over flere år i kjeller har ikke tatt skade.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Lekkasje/drypp i takteking på terrasse oppdaget i februar 2026. Takpapp ble revet/fjernet. Undertak med fuktskade (ca 3m²) med ble skiftet og ny takteking lagt.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Tekk as

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny takteking/takpapp på hele terrasse før nytt tremmegulv ble lagt

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut dårlige bord i undergulv. Lagt nytt impregnert terrassegulv på balkong i 2 etg.

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

♦ **Ja**

Noen perioder (særlig på høsten) har det vært observert en og annen mus og noe «kaffedyr» hytten.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Etter at det ble satt opp ultralyd- muse og innsekts-jager (enhet som koples rett i stikkontakten i hver etasje) er dette i all hovedsak eliminert. Sist høst ble det satt opp flere musefeller inne i hytten, men ingen ble utløst. Det ble heller ikke observert noen avføring fra mus gjennom høst og vinter. Dette er et godt tegn på at mus ikke har vært i hytten. Noen «kaffedyr» må nå og da støvsuges fra gulv i 1. etg, men dette oppfattes som normalt i en eldre hytte.

Tekniske installasjoner



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

♦ Ja

Hytten er tilkoplest sommer-vann, kun med avløp som gråvann (ledes ned i stor steinfylling under/ved hytten). Toalett er etablert som snurre-do. Denne fungerer som den skal. Gråvann ledes via slange til steinfylling utenfor hytten. Det er avtrekk/vifte fra tanken i kjeller. Denne er ført over tak.

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

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Hytten er ikke koplet til offentlig VA-anlegg, men privat sommervann-anlegg med pumpesystem. Vannet som leveres er fra kommunalt vannverk. Deler av innvendig rør og avløpsanlegg (enkelt omfang/opplegg) er lagt opp av selger selv, men kontrollert av fagmann.

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ 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?

♦ Ja

Vedovn i 1 etg. er kun til pynt da det er en sprekk i bakplaten.

Peisovn i 2. etg. fungerer meget bra men er mindre brukt etter at det ble montert en varmepumpe i stuen i 2020. Denne brukes også for kjøling på varme sommerdager.

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?: 2018

Firmanavn: Rune Haugvik Hansen-elektroinstallatør

Beskrivelse av arbeidet: Nytt hovedinntak (luftstrek) fra nærmeste stolpe. Nytt sikringsskap. Supplert noen kurser/stikk i hytten.

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?

♦ Ja

Hele hyttefeltet langs Rognsåsen ligger i et definert rasfarlig område.

Men i mine 10 år som eier av hytten har jeg ikke opplevd ras, kun noen mindre stein som har løsnet når jeg selv har gått opp skråningen bak hytten. I det siste året har jeg ryddet noe i området bak hytten.

Etter stormen høsten 2025 ligger det noen større trær bak hytten som har blåst over ende (rotvelt).

Disse blir fjernet av eier via hans forsikringsselskap i løpet av april 2026.

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

Ved kjøp i 2016

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?

♦ Ja

Det vil i løpet av 2028 trolig bli mulig og kople seg til privat anlegg for vann og avløp. Mao. slik at en får helårsvann og vanlig avløp/spillvann (også med vannklosett). Da dette prosjektet er i en tidlig fase er ikke betingelser avklart. Påkopling/tilknytning er selvsagt frivillig.

Generelt

37. Har boligen 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?

♦ Ja

Generelt er hytten av enkel standard men med gode funksjoner og kvaliteter og med en fantastisk beliggenhet. Primært er hytten ment for bruk utenom vintersesong da den nok ikke er bygget/isolert for oppvarming i de kalde periodene. Selger har selv brukt den på vinteren. Dette går fint med de varmekilder som alt er installert.



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.