



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

Pia Andreassen

Joacim Natvig Husum Pedersen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Helgøyvegen 438

2350 Nes På Hedmarken

3411-555/14/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Ja**

Vaskerommet i kjeller: bærer preg av at rommet er i eldre del av bygget. Ingen synlige sprekker eller lekkasjer, men i rommene lenger inn er det påvist råte.

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?: 2023

Firmanavn: Murer Kjell Olsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Større oppussing av bad i loftetasje via faglærte. Ikke påvist råte, sopp eller fukt etter at alt var revet. Faktura og tilhørende dokumenter ligger i boligmappa.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Nes Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier sine opplysninger: Nes rør AS koblet opp toalett, vask og dusj i bad kjeller. Koblet opp vask og toalett 1 etasje, samt varmepumpeanlegg for vannbåren varme. FDV-instruks i boligmappa.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier sine opplysninger: Nytt bad i kjeller på kjellergulv. Benyttet baderomsplater på vegger og flis på gulv. Mangler styrt tilluftventilering.

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

♦ **Ja**

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

2023: badet i loftetasjen er pusset opp, men det er ikke gjort noe med rørene som er tilknyttet sluk osv.

Tidligere eier jamfør bad i kjeller: "Alt nytt". Takstrappport 2022 sier derimot følgende: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

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

Takstrappport 2022:

- Rom under terreng: Gulv støpt på grunn. Grunnmur i sparesteinsbetong. Synlig fuktighet på gulv. Gjelder eldre del (mot sør/øst).
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det ble foretatt hulltaking og gjort fuktsøk i nyere del uten å registrere unormale verdier.
- Tak, det er påvist andre avvik: Mønestein ligger skeivt og vann kan komme inn på undertak. Skråkuttet takstein ved gradrenner er ikke fagmessig utført. Undertak gjelder eldre del av bygget (mot sør/øst)
- Takrenner har punktvis lekkasjer. Det er påvist andre avvik: Rust på pipebeslag.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Gjelder eldre del av bygget (mot sør/øst)
- Kjølerom: påvist fuktskader i gulv. Sprekker i gulvbelegg. Kjøleaggregat er defekt, så kjølerommet benyttes ikke. Bruker heller kjøleskap.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Enkelte deler av huset er det noe ujevnt underlag jamfør gulv, men det gjelder den eldre delen av huset. Tidligere eier har lagt mye gulv, og i 2. etasje er det noen små hjørner som er uferdig.

Terrasse:

- noe værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er noe spredte råteskader på gulv. Ene delen av terrassen vendt mot stabburet bærer preg av tung snø, og har begynt å bevege seg mot tyngdekraften.

Takstrappport 2022: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren:

- Forstøtningsmur på gårdsplass er forringet. Noe sprekker.
- Sprekker i mur på forstøtningsmur ved gårdsplassen.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet (loftetasje).

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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**

Fuktsikringen er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Noen forhøyde fuktverdier mot grunnmuren er registrert.

Takstrappport fra 2022:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Gjelder eldre del (mot sør/øst).
- Takvann ført ned i grunnen. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
- Det kan renne vann inn i garasjen hvis det er mye regn eller snøen smelter.

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**

Takstrappport 2022:

- Gjelder gammel bygningsdel: påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv.
- Betonggulv på eldre bygg, men også registrert tørre verdier.

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**

Råteskader ved ett gjerde ute ved garasjen og registrert fukt på en del av undertak.

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

♦ **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**

Påvist spor etter mus.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Tettet etter beste evne med musebørste i deler av bekledningen under terrassen, som har hjulpet.



Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Eiendommen er en del av et privat vannanlegg, og privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Betaler årlig en avgift på 1000 kr til en nabo som har ansvaret for det private vannanlegget, så regner med denne godkjenningen er på plass.

Under flommen "Hans" i 2023 fikk vi kokevarsel. Ellers var det i 2023 noen utfordringer med kulde og det private varmeanlegget, hvor vi tidvis ikke hadde vann noen dager. Nabo med ansvar, som også er rørlegger, ordnet dette.

Tilstandsrapport 08.05.2025 viser til ingen direkte skader, men viser til innvendig avløpsrør som er mer enn halvparten av forventet brukstid. Noen vannledninger er ikke merket.

Vi har årlig sjekk fra Nes Rør AS på vannboren varme.

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?:** 2016

Firmanavn: Nes Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ligger to FDV-instrukser på omgjøring bad kjeller og varmeanlegg.

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Ja

Se punkt 14 om feil på vann- eller avløpsanlegg.

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

Brannvesenet hadde tilsyn januar 2026. Ingen pålegg, men tre merknader:

1) Mangler lås på sotluke i kjeller (Ieca)

2) Alle fire sider av en teglskorstein skal ha tilsynsmuligheter i hele sin lengde. Hvis det i tillegg er luftekanal på skorstein, kan denne siden dekkes til.



3) Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran peisinnsets i stue. Platen skal rekke minst 300 mm ut foran ilegget og dekke bredden av ildstedet. Det kan for eksempel være en stålplate, skiferheller, kermatiske flis, herdet glass som er produsert for formålet o.l.

Huset manglet brannstige da vi flyttet inn 2022, som er montert av faglært. Dokumentasjon i boligmappe.

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?

♦ **Ja**

Helhetlig kontroll av det elektriske anlegget utført april 2024. Rapport ligger i boligmappa. Viser til eksempelvis noen løse ledninger, en feilmontering, noe mangler jord, defekt spotter.

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

♦ **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: Miøsen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbil-lader. Dokumentasjon i boligmappa.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Ringsaker Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjoner i kjeller (koble kontakter i kjellerstue, soverom kjeller, opplegg lys i vaskerom, verktøy bok kjeller) og tilkoble varmepumpe/varmvannsbereder. Dokumentasjon i boligmappe.

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

Firmanavn: Brødrene Melby AS

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av lampe i stabburet. Dokumentasjon i boligmappe.

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**



Sirkula tok kontakt i 2023, og ønsket å plassere søppeldunker på eiendommen ved garasje. Lage en plass til søppeldunker for naboer lenger ned i veien. Nåværende eier har ikke gitt tillatelse, og ikke hørt noe mer i etterkant.

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**

Terrasse er bygget av tidligere huseier (usikker når, men etter 2016).

Endring i kjeller: laget eget bad i kjelleretasje (se tidligere punkter for beskrivelse)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ikke fått noen indikasjoner på at tiltaket ikke er godkjent av kommunen.

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?

♦ **Ja**

Det foreligger ikke brukstillatelse for bassenget, men nåværende eier sin forståelse er det ikke behov for brukstillatelse når bassenget kan fjernes på under 24 timer og ikke er koblet direkte til huset. Bassenget ligger separat gjennom et hull i terrassen.

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**

Rapport på det elektriske anlegget i 2024. Ellers tilstandsrapport i forbindelse med boligsalg.

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**

Hvis det er mye regn eller mye snø som smelter med en gang, kan det renne inn noe vann i deler av garasjen.

Sirkula som ønsket å plassere naboer sine søppeldunker på eiendommen, tilbudte å drenere garasjen.

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?

♦ **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.