



# 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

Gudny Willemse

Daniel Ruben Pinchasik

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Åsensvingen 4A

0488 OSLO

0301-79/34/0/0



# 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?:** 2021

**Firmanavn:** Vinderen Bygg Mesterbedrift

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering baderom (slått sammen bad og toalett). Gulvarme, nykoblet rør-i-rør vanntilførsel fra inntak på kjøkken. Tilhørende el-arbeider. Alt dokumentert. Garantibevis på at våtrom er bygd opp iht. gjeldende våtromsnorm, med bruk kun av godkjente produkter for våtrom og hvor utførende var godkjent våtromsbedrift hos FFV. Vegger kledd med OSB-plater, deretter Tetti våtromsplater. Sveisemembran på gulv, med oppbrett. Gulv støpt med fall mot sluk. Sanipex rør-i-rør montert av godkjent rørleggerforetak.

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

♦ **Ja**

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

Sveisemembran på gulv, med oppbrett. Gulv støpt med fall mot sluk.

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. 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**

---

6. 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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Ikke i/rundt vår blokk. Det har vært utfordringer rundt noen av blokkene lenger borte, i Kjelsåsveien. Vi har aldri opplevd noen slike problemer.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Ca. 2022. Anticimex eller liknende.

**Beskrivelse av arbeidet:** De få blokkene med utfordringer har vært fulgt opp av skadedyrsbedrift. Ellers har borettslaget fjernet hekk rundt blokkene for å unngå leveplass for skadedyr/røtteganger.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. 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?:** 2021

**Firmanavn:** Vinderen Bygg Mesterbedrift og tilhørende autorisert rørlegger

**Beskrivelse av arbeidet:** Arbeid knyttet til totalreovering av badet, og under samme arbeid, også installasjon av WaterGuard på kjøkkenet samt noe oppgradering av avløpsrør under vasken på kjøkkenet og montering av ny kran med uttrekkbar dusj og vannsparing.

---

12. 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

---

13. 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?:** 2026

**Firmanavn:** Selvaag Prosjekt (FAVN)

**Beskrivelse av arbeidet:** Vedlikeholds-/oppgraderingsprosjekt i regi av borettslaget knyttet til ventilasjon. Nye ventiler der hvor de har manglet og delvis modernisering av eksisterende ventiler. Ventilasjonsprosjektet følges mot sommeren opp med vask av fasade og balkonger, samt maling av malbare flater i farger som vedtas under kommende Generalforsamling.

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. 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?:** 2018

**Firmanavn:** Oslo Murmesterbedrift (mener jeg å ha blitt fortalt)

**Beskrivelse av arbeidet:** Piperehabilitering i regi borettslaget. Peis i leiligheten er antakeligvis ny ifm. denne rehabiliteringen (forrige beboer, 2018).

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Tilsyn fra det lokale EL-tilsynet i 2019. Alle anmerkninger som stammet fra forrige eier, ble utbedret av autorisert elektriker Fixel AS. I tillegg ble det gjort en rekke oppgraderinger, som helt ny innmat i sikringsskap.

Fixel AS dokumenterte utbedringene ovenfor EL-tilsynet og saken ble avsluttet uten avvik eller mangler. EL-tilsynet kom på ny stikkprøvekontroll i 2020, der var alt i orden. Dette er også dagens status på MinSide hos Elvia. Alle arbeider, også en rekke andre oppgraderinger etter dette, er utført av autoriserte elektrikerfirmaer med tilhørende dokumentasjon.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Fixel AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Både utbedringer av pålegg fra tilsynet, og oppgraderinger som var hensiktsmessig å ta i samme slengen: - Bytte av stort sett hele innmat i sikringsskap - Forskriftsmessig oppkobling av alt - Forskriftsmessig utbedring av ledningsopplegg i himling i stuen - Omtrekking av ledninger til alle stikkontakter i stue - Nytt stikkontakt i stue - Etablering av jording i stuen og nødvendige steder på kjøkkenet Elektriker innmeldte utbedringene og dokumentasjon til EL-tilsynet, som dermed kvitterte ut og friskmeldte tilsynssaken.

---

17. 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:** Eltilsynet fra Elvia

**Beskrivelse av arbeidet:** Stikkprøvekontroll 2020. Uten anmerkninger eller avvik.

2.

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

**Firmanavn:** Vinderen Bygg Mesterbedrift og elektriker Altar Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** All el-arbeid ifm. totalreovering bad (gulvvarme, lys, stikkontakter, kurser). Samtidig ny kurs/stikk til stekeovn.



3.

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

**Firmanavn:** Moderne Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppkobling av smartenheter i stuen (himling) og soverom 1 (downlightkasse). Dette tillot å bytte ut eksisterende lyspærer med LED og ga smartstyringsmuligheter som nåværende eier har programmert i app.

4.

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

**Firmanavn:** Moderne Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** VVB direkte koblet mot strømmettet via highduty relais med smartstyringsmuligheter.

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

**Firmanavn:** Moderne Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Etablering av ny stikk i kjellerbod, til fryser og evt. belysning.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. 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**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Enkelte utfordringer knyttet til el-anlegget (som vi fikk utbedret), det tidligere baderommet (nå totalrenovert) og litt småtteri ble en klagesak som vi stort sett vant hos Finansklagenemnda og i forlik med megler. Skyldtes at noen



kjente feil/mangler ikke var oppgitt i selgers egenerklæring som vi mottok, var kjent og ble rettet i en ny egenerklæring, men som aldri vi fikk av salgsmedler.

Alle utfordringer er utbedret og satt i enda bedre stand etter store oppgraderinger av EL-anlegget i vår eiertid, nye vinduer og balkongdør i regi av borettslaget, og totalrenovering av badet, slik at ingenting av dette er relevant lenger for neste eier.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Ikke for øyeblikket. Borettslagets arbeid/oppgraderinger hittil skal være inkludert i felleskostnadene på nåværende nivå.

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

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

**Firmanavn:** Proff Entreprenør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av 1 silikonfug på badet.

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

**Firmanavn:** Tilsyn fra Brannvesenet

**Beskrivelse av arbeidet:** Godkjent, ingen avvik eller anmerkninger. Dokumentert.

### Ufaglært arbeid:

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Spilevegg mot baderom /inngangsdør

2.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye laminatgulv og lister, bygget opp med 6mm ProPlate isolasjonsplater og fuktsperre.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. 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.

---

33. 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.