



# 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

Dan Jakob Wangen

Miriam Byhring

---

## Boligen

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

Arups Gate 14B

0192 Oslo

0301-233/28/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Ja**

I egenmelding fra forrige eier ble det opplyst om små sprekker i enkelte fliser. Disse vurderes som kosmetiske og knapt synlig. Årsaken ble den gang vurdert til å være tilknyttet bevegelser i bygget. Dette er ikke utbedret, og det er ikke identifisert noen nye sprekker.

Det er ikke fliser på den ene veggen ved siden av vaskemaskinen. Dette er ikke synlig når vaskemaskin er på plass og mest sannsynlig gjort for å kunne få plass til vaskemaskin og tørketrommel ved siden av hverandre (som forrige eier hadde). Ekstra/reserve veggfliser følger med ved salg.

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?:** 2026

**Firmanavn:** Elkirurgen

**Beskrivelse av arbeidet:** Brudd på varmekabel på bad etter strømbuud. Bruddet ble lokalisert med varmesøkende kamera og reparert av Elkirurgen. Vurderingen til Elkirurgen var at gulvet/betongen var veldig tjukt og profesjonelt lagt. Tilstanden til varmekablene var overraskende bra gitt at de er over 10 år gamle. Varmekablene fungerer som tiltenkt etter reparasjon.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Badet ble totalrenovert i 2015 av tidligere eier.

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

♦ **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**

Nabobygården har tidligere hatt problem med tette takrenner. Dermed har vann rent nedover fasaden av bygården vår og ført til at murpuss har sprukket opp. Dette ble korrigeret av fagkyndig- (Solid Eiendomsservice) og kostnadene ble dekket av nabobygården i 2024.

Nabobygården har igjen problemer med tette takrenner og dialog med nabobygård er opprettet for å korrigere feil. Det er mindre skader i murpuss som kan sees på yttervegg i nærheten av soveromsvinduet. Det er forventet at nabobygård vil dekke kostnaden ved reparasjon, på lik linje som de gjorde ved forrige tilfelle. Ansvarer faller uansett ikke på leilighetseier alene, men borettslaget som helhet.

Det er også meldt om mulig feil i beslag på tak, som vil utredes i nær fremtid.



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

**Firmanavn:** Solid Eiendomsservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Informasjon kan innhentes fra styret ved behov.

---

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?

♦ Ja

Vinduene er generelt av eldre dato, men vi har ikke hatt noe problem med dem. Noe kondens kan oppstå på vinduer på vinterstid i sammenheng med gardiner og lav ventilasjon.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Bygården er fra ca 1890, og det er generelt skjevheter i både gulv, vegger og tak - slik som kan forventes av en bygård fra denne perioden i dette området.

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

♦ 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?

♦ Ja

Det har vært fukt i kjelleren. Dette kan hovedsakelig skyldes byggeteknikk i en gammel bygård som har ført til dårlig drenering. Dette ble utbedret i 2024 gjennom omfattende arbeid.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

**Firmanavn:** Solid Eiendomsservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bakgården ble gravd opp og ny drenering rundt grunnmur ordnet. Dette var et omfattende arbeid som har redusert fuktnivå i kjeller vesentlig. Regnvannskummen i bakgården ble også fornyet i samme prosess. Dette arbeidet ble gjennomført i regi av borettslaget.

---

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

♦ Ja

Fuktskade i A-oppgang med vannintregning gjennom mur. Årsaken er en tidligere lekk takrenne som nå er reparert. Styret er i prosess med å få dette reparert.



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

♦ **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**

Det ble identifisert møll på loft i 2023. Dette ble bekjempet av skadedyrfirma, med tilhørende tiltak fra beboere. Ingen møll er identifisert i denne leilighetens boder eller i selve leiligheten. Problemet anses som løst.

Det er observert enkelte tilfeller av gnagere av beboere i bygården. Det er tidligere satt ut giftfeller, men det oppleves ikke som noen pågående utfordring utover det en kan forvente av å bo i by.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Ukjent.

**Beskrivelse av arbeidet:** Styret sitter med detaljer tilknyttet dette arbeidet.

---

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. 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**

---

13. 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**

---

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**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny murpuss på pipeløp i leiligheten for estetiske grunner.

---



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

♦ **Ja**

Det ble på el-kontroll påpekt enkelte forbedringsområder. Dette ble korrigert av elektriker i 2025.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** El Alliansen

**Beskrivelse av arbeidet:** Installere stikkontakt på bad for panelovn. Isolering av kabler inn i sikringskap.

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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?

♦ **Ja**

Egedesgate er planlagt stengt og vil omgjøres til skolegård og fritidsområde.

Fra kommunens sine dokumenter: "Hensikten med planforslaget er å legge til rette for at deler av Egedes gate kan opparbeides som uteoppholdsareal for Gamlebyen skole, og å sikre vern av eksisterende bebyggelse og kulturverdier innenfor planområdet".

Dette vil antageligvis redusere biltrafikk og vurderes som en positiv endring i nåværende eiers perspektiv. Detaljer tilknyttet endringen kan finnes på kommunens hjemmesider, planlagt oppstart ila 2026.

---

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?

♦ **Ja**

Bygården er fra 1890 og det er naturlig å anta at det er gjort endringer i bolig siden byggeår. Ingen endringer i nyere tid som er kjent for nåværende eier.

Sykkelparkering og drivhus er bygget iløpet av nåværende eierperiode.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Borettslaget fikk tilskudd av kommunen for å etablere sykkelparkering og drivhus.

---

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?

♦ **Ja**

Det ble gjennomført radonmålinger i regi av borettslagets styre vinteren 2025/2026. Resultatet av disse målingene er akseptable og innenfor grenseverdier.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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**

Det foreligger en utbedringsplan utarbeidet av styret. Det er generelt mindre arbeid og vedlikeholdsarbeid. Utbedring av fuktskader i A oppgang kan potensielt medføre at borettslaget tar opp et nytt lån som vil potensielt kunne ha effekt på felleskostnader. Mer informasjon er antatt tilgjengelig gjennom styret.

---

## 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?:** 2026

**Firmanavn:** Kvikk Parkettsliperi.

**Beskrivelse av arbeidet:** Gulvet i stua ble slipt og hvitbeiset våren 2026. To mindre flekker etter eldre vannskade fra potteplante er fortsatt svakt synlig etter slipingen.

### Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Gulv på alle soverom ble nymalt julen 2025.

---

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.