



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

Glenn Andre Lislørud

Gjermund Nylund Storsveen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bygdøy allé 28B

0265 OSLO

0301-212/28/0/1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

På det minste baderommet i leiligheten var tidligere overflater og innredning eldre og i dårlig teknisk stand, og badet ble vurdert som modent for oppgradering. Badet ble derfor i 2026 revet helt ned til konstruksjonen og bygget opp på nytt. Arbeidet er i hovedsak utført som egeninnsats av eier, som er utdannet byggmester og takstmann. Autorisert rørlegger og elektriker er benyttet for arbeider som krever dette.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Egeninnsats faglært

Beskrivelse av arbeidet: Badet er i 2026 totalrehabilitert.

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: Egeninnsats faglært

Beskrivelse av arbeidet: Eksisterende konstruksjoner og overflater ble revet ned til underlaget. Det er deretter etablert nytt underlag med avretting/flytsparkel, nytt rør-i-rør VVS-anlegg, samt nye veggplater egnet for våtrom. Det er montert membransystem og lagt nye fliser på gulv og vegger, samt ny malt gipshimling. Autorisert rørlegger har utført arbeider innen VVS. Elektro er delvis utført som egeninnsats, men kontrollert og godkjent av autorisert elektriker. Øvrige arbeider er utført som egeninnsats av eier.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Hovedbadet ble opplyst ved kjøpet å være oppgradert av tidligere eier i ca 2022. Det ble da informert om at arbeidet var utført av fagkyndige. Nåværende eiere har imidlertid ikke mottatt dokumentasjon på utførelsen, og utførende firma er ukjent.

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

♦ Ja

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

Hovedbad:

Det ble opplyst ved kjøpet at hovedbadet ble oppgradert av tidligere eier i 2022. Det antas at membran og sluk ble etablert/oppgradert i forbindelse med dette arbeidet. Utførende firma er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Lite bad:

Badet er i 2026 totalrehabilitert. Det er etablert nytt sluk, nytt røranlegg og nytt membransystem i forbindelse med oppbygging av badet. Arbeidet er i hovedsak utført som egeninnsats av eier (byggmester), med autorisert rørlegger og elektriker benyttet for arbeider innen VVS og elektro. Røranlegget er lagt nytt frem til kjeller.



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?

♦ Ja

Det ble registrert enkelte mindre lekkasjer på loft knyttet til gjennomføringer i taket.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Adamstuen

Beskrivelse av arbeidet: I 2023 ble det gjennomført utbedringer i regi av sameiet. I den forbindelse ble pippehatter og luftehatter på taket skiftet av innleid entreprenør. Arbeidene er ferdigstilt.

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

Ett vindu i leiligheten består av koblede glass og vurderes å være modent for utskifting. Vinduet er tidligere vedlikeholdt med maling, men har behov for utskifting. Øvrige vinduer i leiligheten er fra slutten av 1990-tallet og vurderes å være i normal stand ut fra alder og bruk.

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

Bygget er oppført på slutten av 1800-tallet, og det forekommer noe mindre skjevheter i konstruksjoner og gulv som er normalt for bygningens alder. Eier er ikke kjent med setningsskader i bygget.

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 er ikke kjent at det har vært vanninntrengning eller fuktskader i kjeller. Det er observert noe saltutslag på enkelte murflater, noe som er vanlig i eldre kjellere. Kjellerarealene benyttes som boder, og boden som tilhører seksjonen fremstår som tørr.

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

♦ 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

Det er ved noen få anledninger tidligere observert sølvkre på det gamle badet. Dette ble observert før badet ble rehabilitert i 2026. I forbindelse med riving og oppbygging av nytt bad ble det ikke observert sølvkre, og det er heller ikke observert dette i etterkant.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?: 2026

Firmanavn: Løvås Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med rehabilitering av det lille badet i 2026 ble det etablert nytt røranlegg. Fra kjeller er det lagt ny vanntilførsel til et fordelerskap plassert i kjellerboden. Dette fordelerskapet forsyner vannrør til det lille badet. Videre er det etablert et fordelerskap i himlingen på det lille badet. Dette fordelerskapet fordeler vann videre til kjøkken og hovedbad. I 2026 ble det i tillegg montert innebygget veggtoalett på hovedbadet. I forbindelse med dette ble det etablert nytt avløp ført via bod i kjeller. Vannforsyningen til kjøkkenet kommer fra fordelerskapet i himlingen på det lille badet. Et kobberrør for varmtvann fra lite bad til kjøkken er delvis byttet i forbindelse med oppussing av kjøkken 2025/2026. Rørstrekk for kaldtvann fra kjeller til kjøkken er eldre og ikke byttet.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Hovedbadet ble oppgradert av tidligere eier i 2022. Det er opplyst at vannrør på badet ble byttet i forbindelse med denne oppussingen, men utførende firma er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Egeninnsats

Beskrivelse av arbeidet: Det er montert ny elektrisk avtrekksvifte i himlingen på lite bad. På hovedbad ble det i 2024 montert en rørvifte, plassert i himlingen bak inspeksjonsluke i himlingen på lite bad. Begge er koblet til byggets felles ventilasjonskanal som føres over tak.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ved kjøp av leiligheten var det et eldre elektrisk anlegg i boligen. Anlegget ble derfor i 2023 påbegynt oppgradert og i hovedsak skiftet ut.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2026

Firmanavn: Skjeberg Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Sikringsskapet i leiligheten er byttet ut og nytt elektrisk anlegg er koblet opp. Arbeidet med tilkobling til sikringsskap og ferdigstilling av det elektriske anlegget er utført av autorisert elektroinstallatør i perioden 2023 til 2026

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppgradering av det elektriske anlegget i perioden 2023–2026 er deler av arbeidet med trekking av kabler og etablering av punkter utført som egeninnsats av eier. Tilkobling, montering i sikringsskap og kontroll av anlegget er utført av autorisert elektroinstallatør. Det elektriske anlegget i leiligheten er i hovedsak skiftet ut i denne perioden. Eldre installasjoner som fortsatt er i bruk er varmekabler i betonggulv på kjøkken/allrom og lite soverom. Varmekabler på hovedbad antas å være etablert i forbindelse med oppussing av badet utført av tidligere eier i 2022.

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?

♦ **Ja**

Det er kjent at enkelte leiligheter i bygget over tid har blitt endret, blant annet ved innredning av deler av kjeller og oppdeling av leiligheter.

Når det gjelder denne leiligheten, er det opplyst at den tidligere har vært en del av en større boenhet og senere blitt delt opp. Dette skal ha skjedd før 1980. Nærmere tidspunkt for oppdelingen er ukjent. Endringen gjelder innvendig planløsning.

Det er ukjent om oppdelingen av leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Bygget er fra slutten av 1800-tallet, og tilgjengelig byggesaksinformasjon i kommunens arkiver er av dårlig kvalitet, manglefull og vanskelig å ettergå fullt ut. Så langt eier kjenner til foreligger det ikke dokumentasjon på når oppdelingen ble utført eller om det ble søkt om dette. Endringen antas å være av eldre dato og skal ha vært etablert før 1980.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er ikke funnet ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygget i tilgjengelige byggesaksdokumenter. Bygget er oppført på slutten av 1800-tallet. For eldre bygg er det vanlig at ferdigattest ikke foreligger i kommunens arkiver, særlig for tiltak fra før plan- og bygningsloven av 1997. Så langt vi kjenner til foreligger det ingen nyere ferdigattest for bygget.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Bygget er fra slutten av 1800-tallet og har konstruksjoner som er typiske for bygg fra perioden. Som i mange eldre bygårder kan det derfor forekomme noe lyd mellom boenheter. Ellers er det ikke kjent forhold i nabolaget som vurderes som uvanlige eller negative, og området oppleves som rolig og hyggelig.

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 planer om vedlikeholdsarbeider i sameiet. Resterende fasader mot Bygdøy Alle og Fredrikstangs gate er planlagt malt, med gjennomføring antatt våren 2026. Det er tidligere innhentet kapital til dette arbeidet, men malerarbeidene ble ikke gjennomført som planlagt og vil derfor utføres i 2026. Det kan bli behov for å innhente ytterligere midler, men dette er ikke endelig avklart.

Videre foreligger det planer om vedlikehold av felles balkonger mot bakgård. Dette arbeidet er foreløpig antatt gjennomført i løpet av 2027.

Sameiet har de senere årene også gjennomført flere vedlikeholds- og oppgraderingstiltak på eiendommen, og bygningsmassen fremstår generelt nå som godt fulgt opp.

Arbeider i sameiet finansieres av sameierne i fellesskap, og kostnader fordeles mellom seksjonene etter sameiets fordelingsnøkkel.

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: Egeninsats faglært

Beskrivelse av arbeidet: I perioden 2023–2026 er det gjennomført flere oppgraderinger i leiligheten. Planløsningen er justert ved at tidligere kjøkkenareal delvis er delt av og etablert som et lite soverom. Alle vegger i leiligheten er helsparklet og malt, og himlinger er malt. Det er lagt nye gulv i leiligheten, herunder fiskebeinsparkett i stue og soverom samt fliser på kjøkken og i gang. Kjøkkenet ble revet og erstattet med nytt kjøkken i 2025/2026.

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.