



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

Idun Runde Mosgren

Eirik Holdø

Boligen

Larsbråtveien 263

0674 OSLO

0301-141/128/0/0

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Er feil: (1) Løse fliser (2) Løse og manglende fuger (3) Bomlyd fra fliser (4) Manglende dreksåpning sisterner (5) Manglende dreksåpning varmtvannsbereder (6) Manglende dreksåpning til sluk fra fordelerskap (7) Manglende fall på gulv, inkl. i dusjsone. (8) Trolig feilmontert dusjvegg. Burde nok vært montert "nedi" dusjsonen. (9) Toppen av sisternekassa beveger seg litt når man trykker på den.

Har vært feil, men nå fikset: (10) Manglende inspeksjonsluke varmtvannsbereder (11) Jordingskabel løsnet fra sluk (12) Slark i T-kobling med stengeventil på dusjarmatur.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Koblet jordingskabel til sluk.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Etablert inspeksjonsluke til varmtvannsbereder.

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

Beskrivelse av arbeidet: Byttet T-kobling med stengeventil på dusjarmatur.

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?:** 2024

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert PAX Calima avtrekksvifte med grunnventilasjon.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste i sin egenerklæring at eieren før der igjen hadde pusset opp badet av fagfolk på dugnad. Årstallet angitt ovenfor er en antakelse basert på dokumentasjon fra forrige eier.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til flat dørterskel for å sikre tilstrekkelig tilluft til badet. Husker ikke nøyaktig årstall, så årstallet angitt ovenfor er kun å anse som et estimat.



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**

Har vært feil, men nå fikset: En bil rygget i garasjen og ødela et par panelbord. Lekkasje fra innvendig nedløpsrør fra tak.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke, men antar vaktmesteren

Beskrivelse av arbeidet: Byttet et par panelbord på garasjen etter at en bil rygget på. Husker ikke nøyaktig årstall, så årstallet angitt ovenfor er kun å anse som et estimat.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Husker ikke navn på firma ettersom alt ble ordnet av forsikringsselskapet, men tror de holdt til på Skedsmokorset.

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av innvendig nedløp fra tak ifm. lekkasje. Ettersom vedlikeholdsansvaret for det ligger til borettslaget var det deres forsikringsselskap som ordnet utbedring. Deler av røret ble byttet. Husker ikke nøyaktig årstall, så årstallet angitt ovenfor er kun å anse som et estimat.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Vet ikke. Utført i regi av borrettslaget da de har vedlikeholdsansvaret for tak.

Beskrivelse av arbeidet: Taktekking av utebod utført i regi av borettslaget i 2018-2019

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Vet ikke. Utført i regi av borrettslaget da de har vedlikeholdsansvaret for tak.

Beskrivelse av arbeidet: Taktekking av hustak utført i regi av borettslaget i 2016-2017.

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Byttet takplater over inngangsparti.

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

Barnesikring på et vindu i stua virket ikke.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke, bestilt av vaktmester

Beskrivelse av arbeidet: Byttet metallbeslaget som fester vinduet til karmen. Utbedring bestilt av borettslaget da de har vedlikeholdsansvaret for vinduer. Husker ikke nøyaktig årstall, så årstallet angitt ovenfor er kun å anse som et estimat.

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?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet takoverbygg veranda.

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

♦ Ja

Skjeve gulv. Sprekk i hjørne av en vegg på hovedsoverom. Ytterdør, altandør og vinduer på hovedsoverom er vanskelige å lukke.

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

Styret i borettslaget har spekulert i om dårlig drenering kan være årsak til tidligere høy luftfuktighet i krypkjelleren. Det ble derfor gjort noe terrengarbeid ved reasfaltering utenfor Larsbråtveien 255 i anslagsvis 2024.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke, utført i regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, men styret nevnte at det ble gjort noe terrengarbeid ifm. reasfaltering av gangveg utenfor Larsbråtveien 255. Husker ikke nøyaktig årstall, så årstallet angitt ovenfor er kun å anse som et estimat.



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

♦ Ja

Det har vært målt høy luftfuktighet i krypkjelleren som er under borettslagets vedlikeholdsansvar.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Energy Communications Systems AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble i 2018 lagt plast og montert luftavfukter. I 2024 ble plasten byttet ut med en slags aluminiumsfolie og luftavfukteren ble koblet fra og det ble montert en varmekabel. Alt i regi av borettslaget da krypkjellerne faller inn under deres vedlikeholdsansvar. Krypkjellerne inspiseres årlig av Energy Communications Systems AS. Forrige inspeksjon var i desember 2025 og tilstanden ble vurdert som god. Strømforbruket til varmekabelen var på ca. 2300 kWh i 2025. Borettslaget refunderer dette strømforbruket.

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

Råte i kledning.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Vet ikke. Bestilt av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning med råteskader ifm. maling av fasader i 2025 i regi av borettslaget.

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

♦ Ja

Sølvkre på bad. Sanert i april 2025 og ikke sett siden. Hart hørt at noen i borettslaget har problem med rotter, men det har vi aldri sett noe til.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Sanert sølvkre. Ikke sett siden.



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke, antar det er Anticimex som har plassert ut ettersom borettslaget har avtale med dem

Beskrivelse av arbeidet: Har sett at det har stått en rottefelle utenfor grunnmuren til naboen. Vi har dog aldri sett rotter her selv. Husker ikke nøyaktig årstall, så årstallet angitt ovenfor er kun å anse som et estimat.

Tekniske installasjoner

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

♦ **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?: 2023

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger fikset kuleventil/stoppekran i fordelerskap til utekranen da denne hadde vanskelig tilkomst. Årstallet angitt ovenfor er en antakelse.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

(1) Feil på et bevegelig spjeld i varmepumpas inneenhet.

(2) Isoppbygging under varmepumpa dytta den opp i varmepumpehuset slik at det ble vibrasjoner i boligen og bevegelse i slangen i veggen.

(3) Stekeovnen viste feilkode F1 en dag i februar 2026. Vet ikke hva det betyr. Skrudde den av og på og så virka den igjen. Har skjedd en gang før for lenge siden.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Envieco AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet spjeld.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Envieco AS

Beskrivelse av arbeidet: Hevet varmepumpehuset, fylt på med byggeskum i hullet samt fikset isolasjon på rør.



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**

Døra kan av og til sitte litt fast når man åpner den. Svart beslag i taket i stua var løst.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Festet svart beslag i taket i stua med nye skruer.

20. 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?:** 2017

Firmanavn: Hot megastore AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av peis i stue.

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**

Jordfeil på kjøkken og altan. Løst lokk på koblingsboks i vindfang.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Feilsøkt og utbedret jordfeil på stue / kjøkkenkurs.

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?: 2019

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Montere 5stk ikea lamper, lagt kanal og kabel til 1stklampe (kunde leverer) 1stk dobbel stikk m/j, tilkoblet slukrist, festet varmtvannsbereder bryter og tilhørende boks.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kabel og koblinngsboks under trapp. Merket sikringsskap. Montert ny kabel for utelampe. Kablet og montert 3 stk nye lamper i bod. Fjernet bryter ved kjøkkenskap. Montert lampe, stikk og bryter ved inngangsparti. Bokset / avsluttet løse kabler over kjøkkenskap. Tilkoblet belysning i kjøkken. Fjernet gammel bryter og stikk på terrasse. Satt opp enkel stikk på terrasse. Byttet stikk på terrasse. Tilkoblet utjevningsforbindelse på sluk bad. Tilkoblet ny stikkontakt utenfor soverom i kjeller. Feilsøkt og utbedret jordfeil på stue / kjøkkenkurs. Kunde har levert en del av materiellet selv.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Montere 4 utelamper. Blendet kabel under kjøkken innredning. Montere bryter og stikk i utenom. Kablet nye tilførsler i bod. Bytte 4 stk dimmere

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Montere utestikk, montere utelampe, sette inn modul for OV i skap med ny jordfeilautomat til varmepumpe. Byttet stikk til USB på kjøkken. Montert opp multiboks med USB stikk. Bytte ventilator på bad. Byttet termostat på bad. Montert regulator i gang. Bytte taklampe i gang. Lagt opp ny kurs til varmepumpe via krypkjeller. Kabling til utelampe fra boks.

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Kabling til ny stikk på sov. Bytte stikk og USBC kontakt i stue (kunde leverer), Fjernet stikk og satt på lokk på sov. Satt på kanal på kabel under trapp.

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

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av vifte på bad

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Byttet en stikkontakt i spisestua

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Byttet belysning fra halogen til LED i og under kjøkkenskap. Anlegget er 24V og er montert av undertegnede, mens tilkobling mot 230V er gjort av elektriker ref. punkt "Tilkoblet belysning i kjøkken."



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Kommunen planlegger hogst i Østmarka. Områdeutvikling ved Haugerud T., inkl. bygging av nye skoler og åpning av en bekk.

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

WC og deler av gang ble ombygget til bad i anslagsvis 2011 av en tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ 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

En nabo nevnte en gang at det for en tid tilbake kom et synkehull i fellesplenens utenfor. Dette ble så varslet og fylt igjen. Antar av vaktmesteren.

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?

♦ Ja

Ja, vinteren 2024/2025. Høyeste årsmiddelverdi 24 Bq/m³

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

♦ Ja

Salgsoppgaven fra forrige salg av boligen i 2018 inneholder en tilstandsvurdering.

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

Prosjekt Ny vannforsyning Oslo gjør at det ventes en økning i vann- og avløpsgebyret på ca. 20% i 2027 og 2028, ref. <https://aktuelt.oslo.kommune.no/kommunale-gebyrer-i-oslo-i-2026>. Dette kreves inn gjennom borettslagets fellesutgifter. (Rehabilitering av garasjeanlegg er ikke ventet å gi en økning i fellesutgifter da planen er å ta opp lån for dette arbeidet først når eksisterende lån er nedbetalt om et par år.)

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Har oppdaget en råttten stender i uteboden samt noe råte i kledning. Borettslaget har et pågående prosjekt med maling av fasader inkl. utbedring av råteskader. Eier på tidspunktet borettslagets underleverandør gjennomfører befaring av uteboder må da følge opp dette slik at det blir utbedret.

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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Snudd dørkarmen til hovedsoverommet.

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

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dørkarm til det ene soverommet.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Tatt ut integrert kjøleskap fra kjøkkeninnredning, byttet skapstamme til et ordinært høyskap og satt inn skuffer.

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

♦ Ja

Oppvaskmaskinen støyet. Hull i rullegardin.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



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

Firmanavn: E-Service Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet motor og element og fjernet skrue.

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Tapet hull i rullegardin på soverom.

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**

(1) Ildstedet i 2. etg. manglet ferdigattest da vi flyttet inn i 2018. Dette ble oppdaget av kommunen i 2023. Forrige eier tok da tak og fikk ordnet ferdigattest.

(2) Isoppbygging under varmepumpa ved minusgrader ute gjør at man må følge med på isoppbyggingen og ev. fjerne ved behov.

(3) Borettslaget er oppført på Gul liste hvilket innebærer at Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

(4) Et par skapdører på kjøkkenet mangler demping.

(5) Det er noen flekker på medfølgende rullegardiner på soverom.

(6) Malingen på terrassebordene er noe slitt.

(7) Stanga til hyllene på svingkarusellen i øvre kjøkkenhjørneskap roterer tidvis med hyllene.

(8) Noe fuktinntrengning i benkeplate ved vask og over oppvaskmaskin.

(9) Terrassedøra er vanskelig å åpne, lukke og låse.



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.