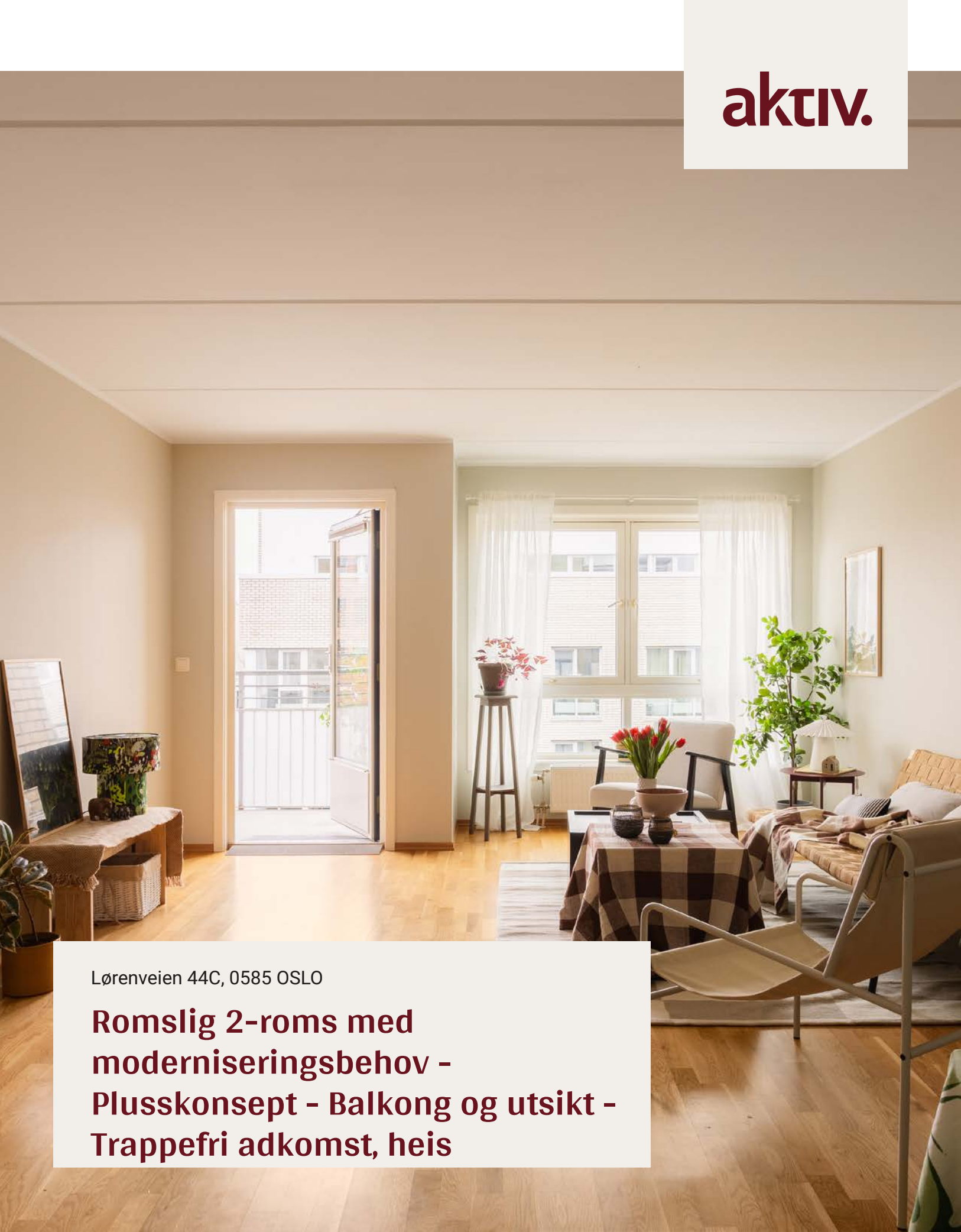




aktiv.

Lørenveien 44C, 0585 OSLO

**Romslig 2-roms med
moderniseringsbehov -
Plusskonsept - Balkong og utsikt -
Trappefri adkomst, heis**



Eiendomsmegler

Marius Wang

Mobil 468 28 887

E-post mw@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 38 828,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 5 890 218,-
Felleskostn.: Kr 5 681,-
Selger: Jan Arne Skår

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 69/74 kvm
Tomtstr.: 6938.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 124, bnr. 215
Andelsnr.: 20
Oppdragsnr.: 1002250382

Romslig 2-roms med moderniseringsbehov - Plusskonsept - Balkong

Velkommen til Lørenveien 44 C. En lys og meget romslig 2-roms leilighet. Store vindusflater og en gjennomgående planløsning som gir rikelig med naturlig lys.

Boligen er en del av Selvaag Pluss-konseptet, som tilbyr unike servicefasiliteter og hyggelig vertskap i bygget. Trappefri adkomst via garasjeanlegget til daglige nødvendigheter som Meny og apotek- alt rett utenfor døren.

Moderne bygg fra 2008
Soverom med rikelig oppbevaringsplass
Heis og trappefri adkomst
Kort vei til t-bane (160 m) og buss
Kort vei til flere spisesteder, forretninger og dagligvare
Lobby/trening/møte/gjesterom, kjøkken og selskapsrom i bygget
Flotte fellesarealer og felles takterrasse
Bod i leilighet+kjeller
Strøm, varmtvann, fyring, internett/kabel-TV inkl



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	66
Budskjema	74

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Bod

5. etasje

BRA-i: 69 m² Entré, soverom, stue, kjøkken, bad og bod

BRA-e: 1 m² Bod

TBA fordelt på etasje

5. etasje

6 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Boligen disponerer bod i kjeller. Boden er målt til ca 3,8 m².

Bod på balkong er målt til ca 0,9 m².

Boligen har balkong på ca 6 m².

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for

eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6938.6 m²

Tomtebeskrivelse

Meget pent og parkmessig opparbeidet gårdsrom med store plenarealer, flott beplantning, sandkasse og flere separate sittegrupper til glede for beboerne. Her finner du stensatte gangarealer og hyggelige gangveier. Tomten er svært skjermet og rolig og er en grønn oase på Løren ypperlig for både store og små.

Heisadkomst til stor, felles takterrasse med flott utsikt over nærmiljø mot byens tak og til Holmenkollen og åsene rundt. Her er det sol fra morgen til kveld og et virkelig fin uteplass.

Beliggenhet

Hva finnes i området:

Løren har de siste årene blitt et knutepunkt og et etterspurt område i Oslo. Her bor det en god sammensetning av folk i alle aldre, og det er kort vei både til sentrum og marka. Det er fortsatt flere pågående prosjekter på- og rundt Løren som bidrar med å flytte enda mer av sentrum ut hit. Løren Torg er et av de første nærsentrene som dukket opp på Løren og her finner du, Meny med ferskvaredisk, apotek, Zaga Hårstudio, ARW pop-up (kvalitetsrike herreklær og sko), Norli bokhandel, Blomsterpikene blomsterverksted og mer. En virkelig spennende nyhet er Friperie som er et gjenbrukskonsept hvor som nettopp har åpnet på Løren Torg. Her finner du pent brukte kvalitetssklær og sko. Her finner du også Fryd pub, med god service og en herlig uteservering på torget om sommeren. Den indiske restauranten, Sanjays byr på autentisk, indisk mat i hyggelige lokaler. Kammi Grill er siste tilskudd til nærmiljøet og serverer topp burger og kebab. Kai izakaya er en restaurant som må prøves. Her tilbys asiatisk mat med en unik fusion med de nordiske smakene. Tiffanys tilbyr et godt utvalg av plantebaserte og allergivennlige varer, hvor miljø og bærekraft står i fokus - sjekk ut burgeren her! Er det pizza som gjelder så ligger også klassikeren, Peppes Pizza kun få minutter unna. Umai sushi tilbyr kvalitetssushi av førsteklasses råvarer. Videre tilbyr Løren det meste av helsetjenester som tannlege- og legesenter. Squeeze Løren tilbyr profesjonell massasje og er en time-out i hverdagen. Du kan lese mer om hva som rører seg lokalt av aktiviteter og oppdateringer på: <https://www.loren.no/>

Økern Portal er et av prosjektene som har tilført Løren nok et sosialt samlingspunkt med flere spennende serveringstilbud og takterrasse på hele 13 000 kvm med fantastisk utsikt. Les mer om Økern Portal her: <https://okernportal.no/om-okern-portal/tjenester-mat-og-opplevelser/>. Her finner du Radisson RED med

takterrasse og en restaurant med spektakulær utsikt!

Vinslottet ligger i retning Hasle og er kun få minutters gange unna. Vinslottet er et stilig og arkitektonisk ikon som ble omgjort fra å være Vinmonopolets gamle fabrikk, til å bli et av Lørens mest stilige nærsenter .

Det er også kort vei til Hasle som har et hyggelig nærsenter. Her finner du finner Vinmonopol, blomsterbutikk, interiørbutikker og mer.

Fritid, aktivitet og helse:

På Løren finner du både STERK treningssenter og Studio Jobbsprek som begge har store fine treningslokaler og moderne utstyr til konkurransedyktige priser. Crossfit Løren åpnet også dørene i september 2020 med treningsopplegg for alle, uavhengig av fysisk form og forutsetninger. Videre er det både Sats, Tennis og Padel med drop-in på Hasle.

På Vinslottet finner du Lille Lab som er et samlingspunkt for småbarnsfamilier med barn fra 0-6 år. Perfekt for barseltreff, permisjonslivet, planleggingsdager, helger og bursdager.

For de som liker utetrening er det flere fine parker på/ved Løren som Lørenparken, Frydenberg med vannspeil og parkområder og Sinsenparken. Det er heller ikke lang vei til Torshovdalen med store grønne sletter, eller til Lillomarka med flotte turstier om sommeren eller skiløyper og slalåmbakker om vinteren.

Løren aktivitetspark ligger få minutter unna. Aktivitetsparken på 6 000 kvadratmeter består av grønnstruktur, gangforbindelser, varierte aktivitetsflater og ulike sosiale uterom som avgrenses av vegetasjonsfelt og trær. Parken er særlig tilrettelagt for egenorganisert trening, og har et fokus på fysisk aktivitet for jenter samt barn og ungdom med funksjonsnedsettelse. Elementer som foreløpig er tegnet inn i planen er: Klatrelek, treningsapparater, streetbasket, petanque/kubb bane, husker, ballspillplass, minigolfbane, bordtennisbord, flerbrukshall m.m.

Det er også kort vei til Handelshøyskolen BI og Universitetet på Blindern med T-banen.

Kollektivtransport:

Fra Løren går det T-baner hyppig både ned mot sentrum og opp mot marka. Det er også gangavstand til Hasle T-bane og flere bussholdeplasser både på Hasle, Løren (Dag Hammarskjolds vei) og Sinsen (knutepunkt for trikk, buss og T-bane) som gjør det lett å komme seg fra A til B. Flybussen går også fra Løren og bruker ca. 1 time til Gardermoen. I tillegg er det satt opp Bysykel-stativ for de som vil ta sykkel til jobb, eller bare vil sykle en søndagstur i nærområdet.

Tidsavstander med T-bane fra Løren stasjon (ca. 5 minutters gange)

4 minutter til Storo

14 minutter til Majorstuen

16 Minutter til National/Aker Brygge

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. Finnes flere parkeringsmuligheter ved blokken.

Skolekrets

Løren skole

Bygningssakkyndig

Matias Utne

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokken ble oppført i 2008 og har bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og mur. Grunnmur og fundament er ikke kjent. Ytterveggene er laget av betong med cellekonstruksjoner. Taket er flatt, bygget i betong og dekket med papp eller shingel, med innvendig fall til nedløp. Etasjeskillere er av betongdekke. Vinduer har trerammer med isolerglass fra 2007, utvendig forsterket med aluminiumsprofiler. Balkongdøren har tilsvarende materialbruk og produksjonsår som vinduer. Entrédøren er brann- og lydklassifisert fra byggeåret. Balkongen er konstruert i betong og rekkverk i galvanisert stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er registrert slitasje på parkett i form av riper, sår og mindre hakk. Vegger og himling har ingen synlige skader utover normal bruksslitasje.

Slitasjen på parkett skyldes normal bruk over tid. Riper og sår i parketten er hovedsakelig kosmetiske.

- Våtrom - 5.Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekker i enkelte veggfliser samt misfarging i fugene.

- Våtrom - 5.Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert sprekker i fugene rundt sluket, samt løs eller delvis manglende silikonfuge i samme område.

- Våtrom - 5.Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på membranens utførelse eller type. Selv om det er registrert klemming i sluket, gir manglende dokumentasjon og ukjent alder usikkerhet knyttet til fuktsikringen.

- Våtrom - 5.Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelling i materialet enkelte steder på skap innredningen.

- Tekniske Installasjoner - Vannledninger

Avvik: Stoppekranen lot seg ikke stenge helt ved testing på befaringstidspunktet.

- Tekniske Installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Det foreligger ikke samsvarserklæring av anlegget.

Standard

Entré:

Lys entré med inngang via svalgang. Fra heis kan dører åpnes med automatiserte dører. Enkel adkomst.

Selve entreen har god plass till oppbevaring av yttertøy og sko i åpen garderobe.

Porttelefon med døråpner. Ekstra lagringsplass i bod med hyller og ventilasjonssystem.

Sikringsskapet er plassert i boden.

Stue:

Leiligheten har en herlig stue med god plass til hyggelig sofagruppe, tv-seksjon og spisestue. Rommet er lett å møblere. Store vindusflater og utgang til overbygget balkong med bod. Gulv og lister har noe slitasje.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 6 kvm. her har du en kjekk ekstra bod på 1 kvm. Gulvet er belagt med teppe og rekkverk av metall og glass. Utsikt mot Holmenkollen og gode solforhold. Det er tillat å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill.

Kjøkken:

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår. God plass til kjøkkenbord ved vindu. Godt med skap og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter i matt hvit utførelse og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskum. Fliser mellom benkeskap og overskap, samt benkeskapsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert ventilator med belysning og integrerte hvitevarer som keramisk platetopp fra Siemens, platetopp fra Flexit, stekeovn fra og oppvaskmaskin fra Siemens. Kjøleskap med frysedel fra Samsung er frittstående. Gulvflater med tre-stavs parkett. Malte vegg- og himlingsflater. Brannslange er plassert i benkeskap under vask på kjøkkenet.

Bad:

Pent og romslig bad fra byggeår med adkomst fra soverom og entré. Vegger og gulv er flislagt med varme i gulv.

Baderomsinnredningen består av servantskap i matt, hvit utførelse, servant av kompositt, speil med belysning over, veggskap og toalett fra Porsgrunn. Dusjhjørne (glassdører er fjernet) og opplegg for vaskemaskin i hjørnet. Mekanisk avtrekk og downlights i himling. Stort praktisk skap medfølger. Innredningen har noe slitasje og enkelte fliser har sprekker.

Soverom:

Et lyst og luftig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig ønsket møblement. Stor skyvedørsgarderobe med speildører medfølger. Skyvedør inn til bad.

Innvendige overflater:

Gulv: Gulvene har parkett.

Vegger: Veggene er overflatebehandlet med malt strietapet.

Himling: Himlingene består av malte plater og malte betongelementer.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- I løpet av 2025 vil bli utført nødvendig vedlikehold av fasaden.
- Sameiet har fått undersøkt takene i byggene, og tilbakemeldingen er at taket på bygg E (service-bygget) bør få nytt belegg i 2025.
- Borettslaget fikk tilskudd til energikartlegging fra Enova og Oslo Kommune. Oppdraget ble gitt til Selvaag Prosjekt, som leverte sin rapport i januar.

2024:

- Et taktekker-firma hadde i høst ettersyn på takene i bygget, og utførte da rundt 40 lappinger av småskader.
- Alle dører i garasjen har fått veggmonterte Salto brikke-lesere, tilkoblet automatiske døråpnere for de dørene som har dette.
- Nødåpnere av dørene fra den åpne garasjedelen ble fjernet av borettslaget for noen år siden, og vi har derfor måttet bekoste reinstallerings av disse.
- Det er installert automatiske døråpnere på de fleste dørene i fellesarealet i borettslaget.
- Utbedring av låser har nå kommet i gang, mens feil på tetningslister fortsatt gjenstår.

TV/Internett/Bredbånd

Løren Torg har avtale med Viken Fiber om TV og bredbånd.

Parkering

Det medfølger ikke garasjeplass på andelen. 78 av borettslagets 108 leiligheter har en tinglyst innvendig biloppstillingsplass, som nå har mulighet for elbil lading.

App-løsning for den enkelte vedr. ladeforbruk. Borettslaget eier en samleseksjon for boligene i Løren Torg Eierseksjonssameie. Andelseiere betaler derfor to poster med felleskostnader (både til borettslaget og til eierseksjonssameiet)

Det finnes flere alternativer i området.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

5011139

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

Boligen har blitt grundig vasket av firma før visning. Leiligheten vil ikke bli vasket ytterligere før overtagelse.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme: Det er oppvarming og varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Info strømforbruk

Arvinger selger boligen så nøyaktig forbruk er ikke kjent.

Kjøper må fylle ut skjema vedrørende avlesning av strøm, vann og varme og sende info@techem.no. Skjema fra Techem AS kan lastes ned fra <https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte>

Energikarakter

E

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 850 000

Eiendomsskatt

Kr 4 000

Eiendomsskatt år

2026

Info eiendomsskatt

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner.

Eiendomsskatten beregnes etter denne formelen:

$(\text{Eiendomsskattegrunnlag} - \text{bunnfradrag}) \times 0,00235 = \text{eiendomsskatt per år}$

Eiendomsskatten faktureres normalt fra forretningsfører. Beløpet er beregnet utifra prisantydning.

Formuesverdi primær

Kr 1 756 217

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 7 024 869

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Grunnpakke kabel-tv og fibernett, serviceavgift, á konto varmtvann, fjernvarme og strøm, renter og avdrag på fellesgjeld, trappevask, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

- A konto strøm, varme og varmtvann: 407 kr pr. mnd.
- Techem energimåling: 49 kr pr. mnd.
- Selvaag Pluss: 1 460 kr pr. mnd.
- Driftskostnader sameie: 1 112,45 kr pr. mnd.
- Telefoni, bredbånd, tv: 440 kr pr. mnd.
- Driftskostnader borettslag: 2 212,16 kr pr. mnd.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i henhold til borettslagets faktiske utgifter.

Borettslaget eier en samleseksjon for boligene i Løren Torg Eierseksjonssameie. Andelseiere betaler derfor to poster med felleskostnader (både til borettslaget og til eierseksjonssameiet)

Luftfiltre kr 320,- per leilighet betales i april og november via felleskostnadene.

Kjøper må fylle ut skjema vedrørende avlesning av strøm, vann og varme og sende info@techem.no. Skjema fra Techem AS kan lastes ned fra <https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte>

Hva er akonto:

A konto betyr en forskuddsbetaling eller delbetaling basert på et estimat av en forventet kostnad, som senere avregnes mot det faktiske forbruket, mest vanlig for strøm, der du betaler et fast beløp for å dekke antatt bruk, og får penger tilbake eller må betale mer når det reelle forbruket gjøres opp. Det gir forutsigbarhet, men innebærer en etterjustering

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 681

Andel Fellesgjeld

Kr 38 828

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

19.12.2025

Andel fellesformue

Kr 8 055

Andel fellesformue dato

19.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

LØREN TORG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

992627867

Andelsnummer

20

Om borettslaget

Løren Torg Borettslag er et borettslag i Oslo kommune med organisasjonsnummer 992627867. Borettslaget består av 108 andeler og forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning. Selskapets hjemmeside er <https://vibbo.no/loren-torg>.

Hva er et plusskonsept?

"Plusskonseptet" er betegnelsen på et konsept som utvikles, eies og forvaltes av Selvaag Gruppen AS og Selvaag Pluss AS, [eller andre selskaper i Selvaag gruppen]. Plusskonseptet innebærer at Borettslaget tilrettelegges med et system for organisering, formidling og levering av et utvalg tjenester, aktiviteter og opplevelser til andelseierne i Borettslaget, tilpasset deres behov og ønsker. Det overordnede formålet med Plusskonseptet er å skape en ny og bedre boform ved å tilrettelegge for en enklere og mer innholdsrik hverdag for andelseierne. En del særskilt tilrettelagte servicetjenester innenfor Plusskonseptet tilbys borettslagets andelseiere gjennom en egen serviceavtale ("Plusservice").

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen godkjenner at borettslaget oppjusterer pantedokumentet fra kr 222 943 000,- til kr 223 146 000,-, slik at det samsvarer med det opprinnelige IN-beløpet.
 - Borettslaget inngår avtale med Alpha Revisjon fra 2025.
 - Anvende vedlikeholdsfond til rehabilitering av fasade og tekking av tak.
 - Avslutte sparing til vedlikehold når betjening av det nye lånet starter.
- Vedlikeholdsfondet løper frem til borettslaget begynner betale på nytt lån.

- Styret vedtok endring felleskostnader med 4 % fra 01.02.24.

Pågående saker:

- Styret arbeider med utvendig oppussing, som finansieres med et lån på inntil 5 millioner kroner.
- En energikartlegging konkluderte med at installasjon av solpaneler på taket er lønnsomt, men må vente til taket får nytt beleg.
- Taket på bygg E (servicebygget) bør få nytt beleg i 2025.
- Styret jobber med å finne en bedre løsning for låser og fjernåpning av garasjeporter.
- Borettslaget tar over ansvaret for alle automatiske døråpnere i fellesarealene.
- Utbedring av låser på inngangs- og balkongdører pågår.
- Arbeidet med å vurdere et nytt app-styrt låssystem pågår.
- Avtalen med Rentokil om bekjempelse av skadedyr er under revisjon, og styret ser etter andre leverandører for brannkontroll.
- Styret jobber med å formalisere avtalen med nabobygget i Lørenvengen angående felles garasjeinnkjøring og levering av vann og fjernvarme.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 98207365319, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19-12-2025: 5.19% pa.

Antall terminer til innfrielse: 395

Saldo per 19-12-2025: kr 22546162.32

Andel av saldo: kr 0.00

(siste termin 30-11-2058)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

Lånummer: 98208453017, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19-12-2025: 5.19% pa.

Antall terminer til innfrielse: 173

Saldo per 19-12-2025: kr 4879757.00

Andel av saldo: kr 38828.07

(siste termin 30-05-2040)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt.

Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning

fra kommende årsskifte.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -2 935 000,-

Årsresultat for 2024: 2 582 252,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Anvende vedlikeholdsfond til rehabilitering av fasade og tekking av tak.

Avslutte sparing til vedlikehold når betjening av det nye lånet starter.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. I henhold til husordensreglene kan dyr ikke luftes eller oppholde seg på fellesområder som gårdshage, serviceområdet og takterrasse. Dyr skal til enhver tid holdes i bånd. Det er ikke tillatt å kaste for eksempel hundeposer alene i søppelnedkast.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

5.1 Forsvarlig stand

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

5.2 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

5.3 Reparasjoner og utskifting

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør,

sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

5.4 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.5 Tilfeldig skade

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

5.6 Varslingsplikt

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 215 i Oslo kommune. Andelsnr. 20 i LØREN TORG BORETTSLAG med orgnr. 992627867

Tinglyste heftelser og rettigheter

En servitutt er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom. En servitutt etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter.

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Erklæring/ avtale fra 2008 som omhandler andelens rett/ plikt til tilknytning til Plusskonseptet med de rettigheter og forpliktelser som gjelder iht. gjeldene avtale, samt å svare forholdsmessig andel serviceavgift som del av felleskostandene i avtalens løpetid.

Videre er det tinglyst til borettslagets grunnbok erklæringer/avtaler som gjelder adkomstrett til underjordisk parkeringsareal (2008), rett til installasjon i etasje skillet (2008), kabler for strøm, telefoni og data (2008), fjernvarme (2008), varme-, ventilasjon- og sanitæranlegg (2008), overflatevann (2008), bestemmelser om park og skulpturer med Betonmast boligbygg AS som rettighetshaver (2008), adkomstvei til avfallsanlegg (2008), bruksrett til teknisk rom (2008).

Gjelder denne registerenheten med flere. Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter overnente heftelser og servitutter

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse er utstedt:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen og (garasjen).

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.10.2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretning, kontor, allmennyttig formål (treningssenter, galleri) og bevertning etter bestemmelsene i S-4189 datert 16.11.2005. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plan- og byggesaker i området:

Lørenvangen 22 - Peter Møllers vei 13, vedtatt plan, S-5258

Saksnummer 201509417 - Reguleringssak

Saken gjelder: Bystyret vedtok 11. juni 2025 å omregulere Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13 fra kontor og industri til boliger. Reguleringsplanen legger opp til at industri- og kontorbygningene rives, og at det etableres boliger på de to tomtene. Videre legger den opp til at den fremre delen av den verneverdige Tranfabrikken blir bevart, og at det blir opparbeidet en park på Peter Møllers vei 13.

Lørenvangen 25 - Oppføring av to leilighetsbygg

Saksnummer: 202550349 - Byggesak. Mottatt sak: 10.01.2025

Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Det prosjekteres to leilighetsbygg på eiendommen, med til sammen 94 leiligheter. Bygg A, som ligger langs Lørenvangen, er i 7 6-5 etasjer og Bygg B, som ligger inne på tomte, er i 7 etasjer. Det planlegges felles P-kjeller under byggene, et stort åpent gårdsrom mellom byggene og en allmenn tilgjengelig park/ forbindelse med den grønne ringen i syd

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Fra 1. januar 2020 er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleieperioden. (Konferer med styret dersom dette er viktig)

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 850 000 (Prisantydning)

38 828 (Andel av fellesgjeld)

5 888 828 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 890 218 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 899 118 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 901 918 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 390

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 000 Garantipremie/inneståelse
- 1 500 Gebyr for betalingsutsettelse
- 19 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 10 500 Opplysninger fra forretningsfører+eierskiftegebyr
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 390 Tilretteleggingsgebyr
- 5 000 Visninger/overtakelse (fastpris)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Marius Wang
Eiendomsmegler
mw@aktiv.no
Tlf: 468 28 887

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

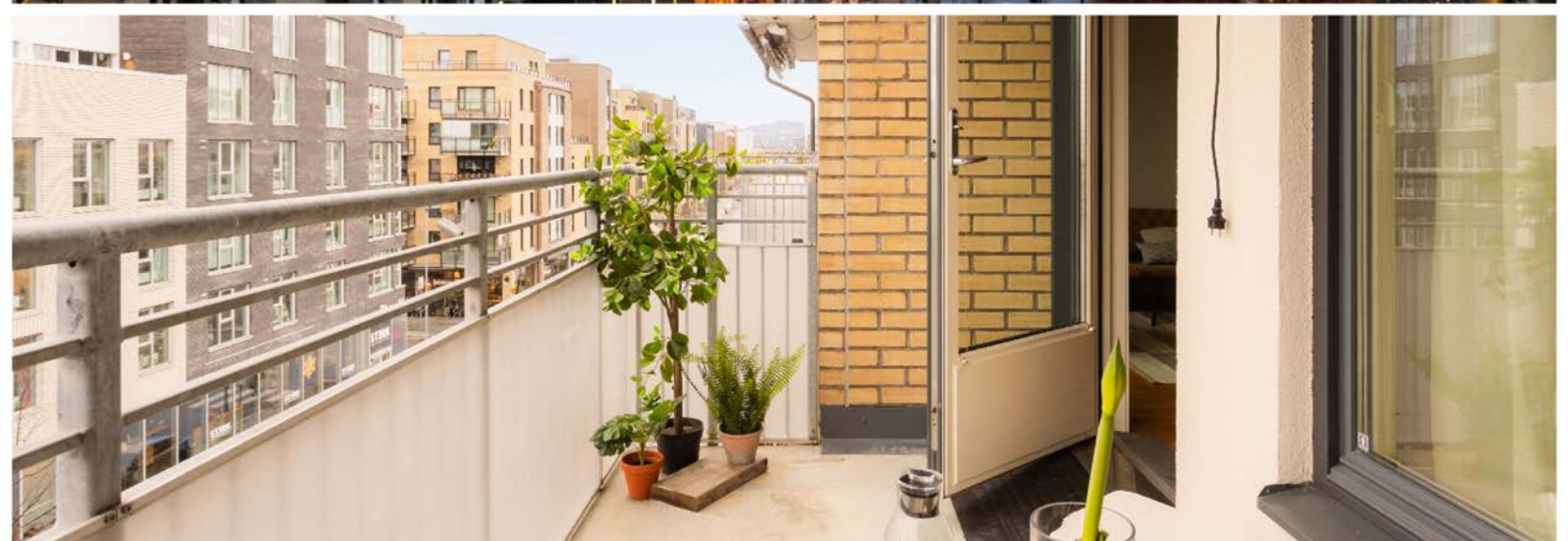
03.01.2026









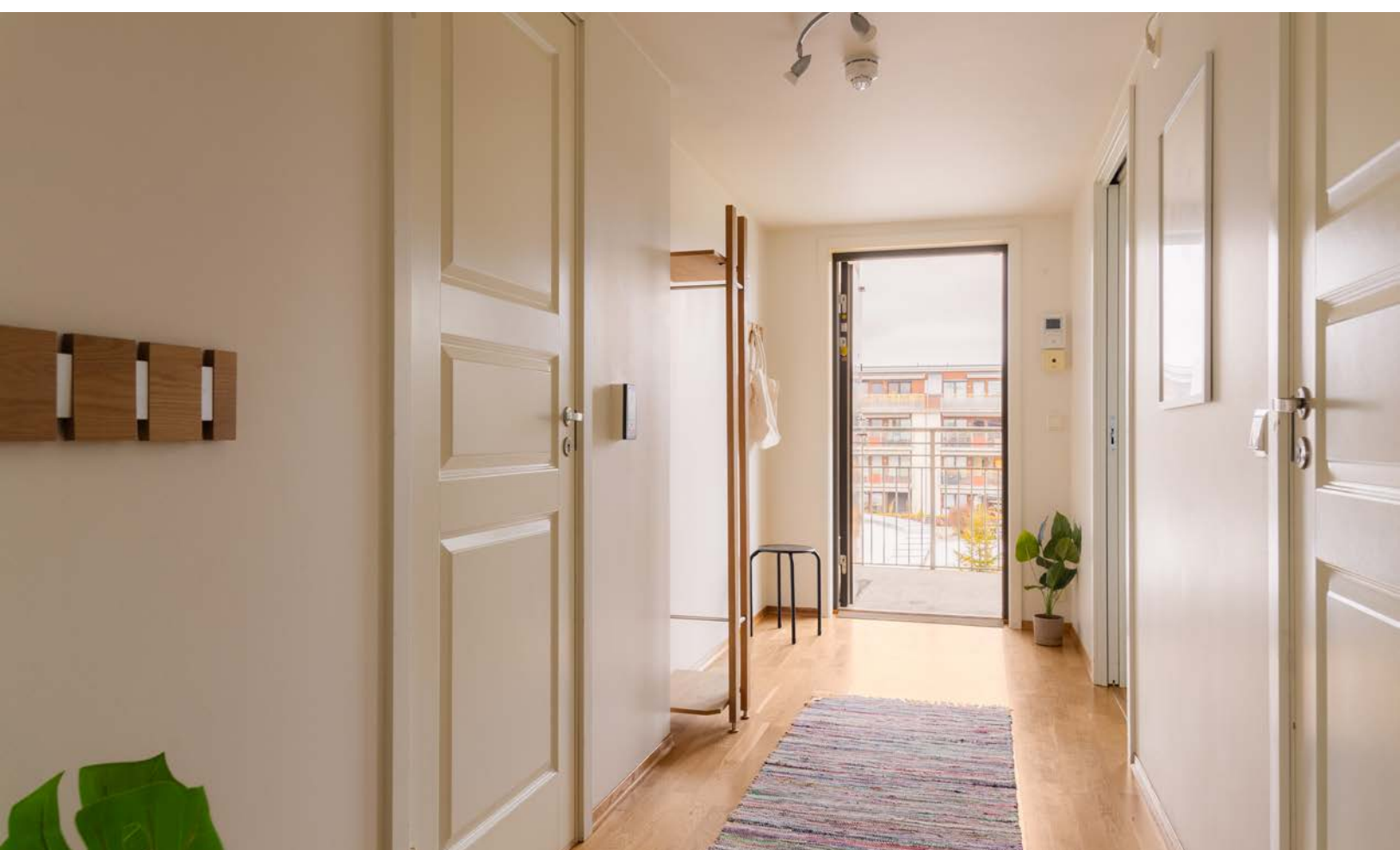












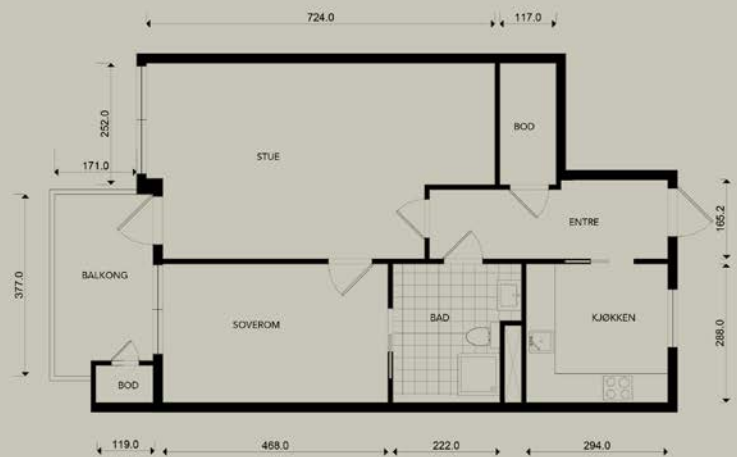






Vedlegg

Lørenveien 44 c



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

📍 Lørenveien 44C , 0585 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 215

Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 15.12.2025

Rapportdato: 29.12.2025

Oppdragsnr.: 22486-1052

Referansenummer: OC5606

Autorisert foretak: BUILTBY AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

bulitby as

Rapportansvarlig



Matias Utnem

post@bulitby.no

920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår samlet sett med normal teknisk standard og tilstand ut fra byggeår 2008. De fleste bygningsdeler er i forventet stand, og det er ikke registrert alvorlige eller akutte forhold. Det er påvist enkelte avvik som kan kreve tiltak over tid, herunder slitasje på overflater, forhold ved våtrommet knyttet til alder, sprekker i fliser/fuger og manglende dokumentasjon på membran, samt forhold ved vanninstallasjoner og elektrisk anlegg.

Vurderingene er basert på visuell befaring i henhold til NS 3600, og skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt. Boligen vurderes som funksjonell, men med behov for jevnlig oppfølging og vedlikehold av enkelte bygningsdeler.

Leiligheten er beliggende i et boligbygg med flere boenheter i Lørenveien 44C, Oslo. Bygningen er oppført i 2008 og har bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong og mur, med flatt tak tekket med papp/shingel. Leiligheten ligger i 5. etasje og har et internt bruksareal (BRA-i) på ca. 69 m². I tillegg disponeres bod i kjeller på ca. 3,8 m² samt bod på balkong på ca. 0,9 m².

Byggemåte

Boligblokken ble oppført i 2008 og har bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og mur.

Ytterveggene er laget av betong med cellekonstruksjoner. Taket er flatt, bygget i betong og tekket med papp eller shingel, med innvendig fall til nedløp. Grunnmur og fundament er ikke kjent.

Vinduer har trerammer med isolerglass fra 2007, utvendig forsterket med aluminiumsprofiler. Balkongdøren har tilsvarende materialbruk og produksjonsår. Entrédøren er brann- og lydklassifisert fra byggeåret. Balkongen er konstruert i betong og rekkverk i galvanisert stål.

Oppvarming/ Teknisk

Ventilasjon:

Leiligheten har balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling og tilluft via spalte ved terskel. I tillegg er det kjøkkenventilator med avtrekk til avtrekkskanal.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap er plassert i innvendig bod. Automatsikringer med 40amp hovedsikring, 32 amp lastebryter og 10 fordelerkurser.

Vannbåren varme:

Det er oppvarming og varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Målt romhøyde i de ulike rommene er som følger:

Stue: 2,44 m

Kjøkken: 2,44 m

Soverom: 2,44 m

Gang: 2,18 m

Bad: 2,20 m

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer har trerammer med isolerglass fra 2007. Utvendig er rammene forsterket med aluminiumsprofiler.

Vinduer fremstår i normal teknisk stand i henhold til alder og materiale.

Balkongdøren har tilsvarende materialbruk og produksjonsår som vinduer. Entrédøren er brann- og lydklassifisert og er fra byggets opprinnelige byggeår.

Balkongen har utgang fra stue og er konstruert i betong. Rekkverket er utført i galvanisert stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har parkett. Veggene er overflatebehandlet med malt strietapet. Himlingene består av malte plater og malte betongelementer.

Etasjeskillere er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra byggeåret 2008 og innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgrepss blandebatteri. Over servanten er det skap og speil med belysning. Rommet har vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Veggene i våtrommet er flislagte. Himlingen består av plater med slett overflate.

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Det er nedsenket dusjsone, og det er målt fall mot sluk på ca 30mm.

Sluket er av plast og har klemring. Membranens nøyaktig type og utførelse er ikke dokumentert.

Badet har mekanisk avtrekk og tilvluftsspalte under dør.

Det er foretatt hulltaking fra entreens side mot badet for å kontrollere eventuell fukt i konstruksjonen. Det var ikke mulig å ta hull direkte bak dusjsonen grunnet konstruksjonsmessige forhold.

Det er ikke målt forhøyede fuktverdier i gipsplatene ved undersøkelsespunktet.

Hulltakingen er utført utenfor våtsonen og gir derfor begrenset informasjon om tilstanden direkte bak dusjområdet – som er det mest fuktutsatte punktet i våtrommet. Fravær av fukt på målepunktet utelukker ikke mulige skjulte skader i tilgrensende deler av konstruksjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med lav profil, laminat benkeplate og nedfelt dobbel oppvaskkum. Det er montert ettgrepss blandebatteri og fliser mellom over- og underskap. Hvitevarer inkluderer kjøøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Komfyrvakt er installert, og ventilator er koblet til byggets ventilasjonsanlegg. Brannslange er plassert i benkeskap under vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har skjulte vannledninger. Det er synlige plastrør i skap under servant på bad, og kobberrør under kjøkkenvask. Stoppekran er lokalisert, og forsøkt betjent ved befaring.

Beskrivelse av eiendommen

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling og tilluft via spalte ved terskel
Det er sentralanlegg for varmt vann.

Det er oppvarming og varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i boden inne i leiligheten.

Det er ikke avdekket synlige tegn til skade eller feil ved det elektriske anlegget ved visuell kontroll. Anlegget fremstår uten ytre avvik.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell gjennomgang. Skjulte installasjoner kan ha feil eller mangler som ikke er synlige uten kontroll av autorisert fagperson. Eldre anlegg eller anlegg uten dokumentert oppgradering kan ha økt risiko for overbelastning eller funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

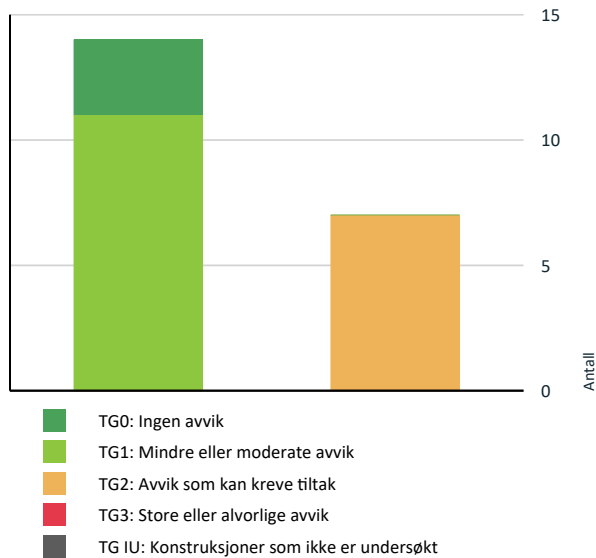
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er et dødsbo.

Boligen er befart i samsvar med NS 3600. Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er derfor ikke vurdert. Tilstandsgradene (TG) er satt på bakgrunn av alder, materialbruk, utførelse og observerte avvik. Rapporten gir en helhetlig oversikt over bygningens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2008

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer har trerammer med isolerglass fra 2007. Utvendig er rammene forsterket med aluminiumsprofiler.

Vinduer fremstår i normal teknisk stand i henhold til alder og materiale.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Balkongdøren har tilsvarende materialbruk og produksjonsår som vinduer. Entrédøren er brann- og lydklassifisert og er fra byggets opprinnelige byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen har utgang fra stue og er konstruert i betong. Rekkverket er utført i galvanisert stål.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene har parkett. Veggene er overflatebehandlet med malt strietapet. Himlingene består av malte plater og malte betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

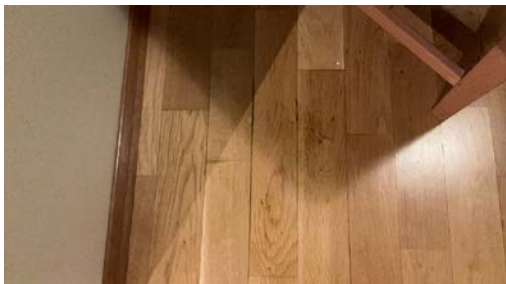
Det er registrert slitasje på parkett i form av riper, sår og mindre hakk. Vegger og himling har ingen synlige skader utover normal bruksslitasje.

Slitasjen på parkett skyldes normal bruk over tid. Riper og sår i parketten er hovedsakelig kosmetiske.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På bakgrunn av registrert slitasje vurderes gulvflatene til tilstandsgrad TG2.



Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret 2008 og innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det skap og speil med belysning. Rommet har vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene i våtrommet er flislagte. Himlingen består av plater med slett overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekker i enkelte veggfliser samt misfarging i fugene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Sprekkene og misfargingen skyldes alder, fuktbelastning og bevegelser i underlaget. Slike skader svekker overflatenes evne til å hindre fuktinntrengning.

Skadeomfanget tilsier tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018, som omfatter sprekker og misfargede fuger.

Forventet levetid for fliser og fuger er ca. 20–30 år. Himlingsplater har normalt en levetid på 30–50 år. Det anbefales vedlikehold eller utskifting for å opprettholde tilfredsstillende fuktsikring.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Det er nedsenket dusjsone, og det er målt fall mot sluk på ca 30mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert sprekker i fugene rundt sluket, samt løs eller delvis manglende silikonfuge i samme område.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadene skyldes fuktbelastning over tid og naturlig aldring av elastiske fugemasser. Sprekker og løs fuging svekker tettheten rundt sluket, og øker risikoen for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon.



5. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast og har klemring. Membranens nøyaktig type og utførelse er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på membranens utførelse eller type. Selv om det er registrert klemming i sluket, gir manglende dokumentasjon og ukjent alder usikkerhet knyttet til fuktsikringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om tettesjiktets egenskaper og varighet. Risikoen for punktskader eller lekkasje øker når membranen har passert mer enn halve forventede levetid, og dette kan gi skader i underliggende konstruksjoner dersom lekkasje oppstår.

Basert på ukjent utførelse, manglende dokumentasjon og alder vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.



5.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er fra byggeåret 2008 og er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speilskap med belysning. Rommet er videre utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelling i materialet enkelte steder på skap innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svellingen i innredningen skyldes fuktpåvirkning fra vannsprut eller kondens over tid. Fuktskader i platebasert innredning kan medføre redusert styrke, deformasjon og funksjonssvikt.



5.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk og tilvluftsspalte under dør.

5.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra entreens side mot badet for å kontrollere eventuell fukt i konstruksjonen. Det var ikke mulig å ta hull direkte bak dusjonen grunnet konstruksjonsmessige forhold.

Tilstandsrapport

Det er ikke målt forhøyede fuktverdier i gipsplatene ved undersøkelsespunktet.

Hulltakingen er utført utenfor våtsonen og gir derfor begrenset informasjon om tilstanden direkte bak dusjområdet – som er det mest fuktutsatte punktet i våtrommet. Fravær av fukt på målepunktet utelukker ikke mulige skjulte skader i tilgrensende deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

5.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med lav profil, laminat benkeplate og nedfelt dobbel oppvaskkum. Det er montert ettgreps blandebatteri og fliser mellom over- og underskap. Hvitevarer inkluderer kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Komfyrvakt er installert, og ventilator er koblet til byggets ventilasjonsanlegg. Brannslange er plassert i benkeskap under vask.

Det er registrert enklere hakk og sår i overflater på kjøkkeninnredningen, hovedsakelig i frontene.

Skadene skyldes normal bruksslitasje over tid. Slike skader har først og fremst visuell betydning, men kan over tid føre til redusert motstandsdyktighet mot fukt, særlig ved gjennomgående skader i platebaserte fronter. Dette kan igjen føre til svelling og redusert levetid.

Innredningen vurderes til tilstandsgrad TG1, da det kun er snakk om mindre kosmetiske skader uten tegn til fuktopptak eller funksjonssvikt.

5.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har skjulte vannledninger. Det er synlige plastrør i skap under servant på bad, og kobberrør under kjøkkenvask. Stoppekran er lokalisert, og forsøk betjent ved befaringsdato.

Tilstandsrapport

Rørføringer og røرنettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stoppekranen lot seg ikke stenge helt ved testing på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom kranen ikke lar seg stenge, kan dette gi problemer ved vannlekkasjer eller ved behov for service på rørsystemet. Det anbefales at autorisert rørlegger utbedrer dette.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling og tilluft via spalte ved terskel

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Det er oppvarming og varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg med radiatorer.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i boden inne i leiligheten.

Det er ikke avdekket synlige tegn til skade eller feil ved det elektriske anlegget ved visuell kontroll. Anlegget fremstår uten ytre avvik.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell gjennomgang. Skulte installasjoner kan ha feil eller mangler som ikke er synlige uten kontroll av

Tilstandsrapport

autorisert fagperson. Eldre anlegg eller anlegg uten dokumentert oppgradering kan ha økt risiko for overbelastning eller funksjonssvikt.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008 Boligen ble bygget i 2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å ha en utvidet el-kontroll da det ikke foreligger samsvarserklæring av anlegget.

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

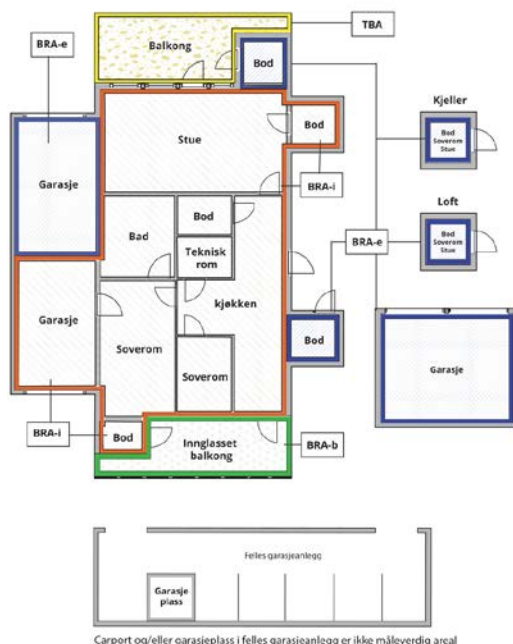
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
0.Kjeller		4		4	
5.Etasje	69	1		70	6
SUM	69	5			6
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
0.Kjeller		Bod	
5.Etasje	Entré, soverom, stue, kjøkken, bad, bod	Bod 2	

Kommentar

Boligen disponerer bod i kjeller. Boden er målt til ca 3,8 m².
Bod på balkong er målt til ca 0,9 m².
Boligen har balkong på ca 6 m².

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Matias Utnem	Takstingeniør
	Nøkkel oppdrag	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	215		0	6938.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lørenveien 44C

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0505/LØREN TORG BORETTSLAG	992627867	H0505		Rogstad Audhild

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

20

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lørenveien 44C, med Løren Torg i samme bygg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Tomten er en felles eiet tomt med et totalt areal på 6938,6 m². Det er gateparkering i området etter gjeldende regler, og eiendommen omfattes av ordningen for beboerparkering.

Annet

Byggemåte

Boligblokken ble oppført i 2008 og har bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og mur. Ytterveggene er laget av betong med cellekonstruksjoner. Taket er flatt, bygget i betong og tekket med papp eller shingel, med innvendig fall til nedløp. Grunnmur og fundament er ikke kjent.

Vinduer har trerammer med isolerglass fra 2007, utvendig forsterket med aluminiumsprofiler. Balkongdøren har tilsvarende materialbruk og produksjonsår. Entrédøren er brann- og lydklassifisert fra byggeåret. Balkongen er konstruert i betong og rekkverk i galvanisert stål.

Oppvarming/ Teknisk

Ventilasjon:

Leiligheten har balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling og tilluft via spalte ved terskel. I tillegg er det kjøkkenventilator med avtrekk til avtreksskanal.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap er plassert i innvendig bod. Automatsikringer med 40amp hovedsikring, 32 amp lastebryter og 10 fordelerkurser.

Vannbåren varme:

Det er oppvarming og varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.12.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	15.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	29.12.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

BUILTBY AS
Gabels gate 25B
0272 OSLO
Org. No: 811 863 262 MVA
Foretaksregisteret

Ordrebekreftelse

22486-1052 - 1

Jan Arne Skår
HAMNNESET 202
9404 HARSTAD

Oppdragets adresse
Lørenveien 44C , 0585 OSLO

Tidspunkt for befarung
mandag, 15. desember

Ordredato	15.12.2025
Leveringsdato	
Takstingeniør	Matias Utnem
Rekvirert av	Marius Wang
Betalingsbet.	

Vår ref.	
Deres ref.	1002250382

Takk for din bestilling

Vi bekrefter med dette at BuiltBy AS har mottatt bestilling på utarbeidelse av tilstandsrapport for ovennevnte eiendom.

Omfang:

Tilstandsrapporten vil bli utarbeidet i henhold til gjeldende krav og retningslinjer i NS 3600. Rapporten vil blant annet omfatte vurdering av byggetekniske forhold, avvik, tilstandsgrader (TG) og eventuelle anbefalinger.

Forutsetninger:

Oppdraget utføres basert på visuell befarung og tilgjengelig dokumentasjon.

Det forutsettes fri tilgang til hele boligen på befarungstidspunktet.

Kunden plikter å opplyse om relevante forhold og fremlegge dokumentasjon vedrørende eventuelle oppgraderinger eller tidligere arbeider.

Dersom det skulle være spørsmål til dette oppdraget, ta gjerne kontakt.

Vi takker for oppdraget.

Med vennlig hilsen,
Matias Utnem
Takstingeniør / Byggmester
BuiltBy AS
E-post: post@builtby.no
Telefon: 920 59 064



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

Jan Arne Skår

Boligen

Lørenveien 44C
0585 OSLO

0301-124/215/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har ikke 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **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?

♦ **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?

♦ **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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei**

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.

Nabolagsprofil

Lørenveien 44C - Nabolaget Løren - vurdert av 410 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Løren T Linje 4B	3 min 0.2 km
Løren T Linje 4	4 min 0.3 km
Sinsenterrassen Linje 17	13 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.8 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	11 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	15 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	4 min 0.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Kuben videregående skole	19 min
Valle Hovin videregående skole	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

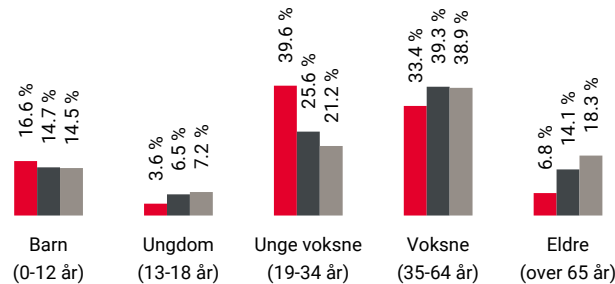
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	2 min 0.2 km
Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	3 min 0.2 km
Gregers barnehage	3 min

Dagligvare

Joker Løren Stasjon Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Joker Løren Søndagsåpent	3 min 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Buss



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



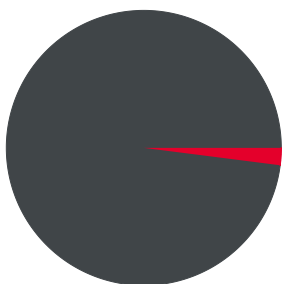
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Refstad. Roseveien ballplass.	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Frydenberg skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
🏊 STERK treningssenter	1 min	🚶
🏊 EVO Løren	3 min	🚶

Boligmasse



■ 2% rekkehus
■ 97% blokk

«Bynært, urbant og likevel
barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Løren Torg

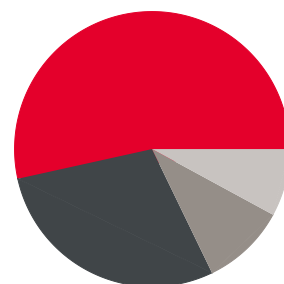
3 min 🚶



Apotek 1 Løren Torg

3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 54% i barnehagealder
■ 29% 6-12 år
■ 10% 13-15 år
■ 8% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



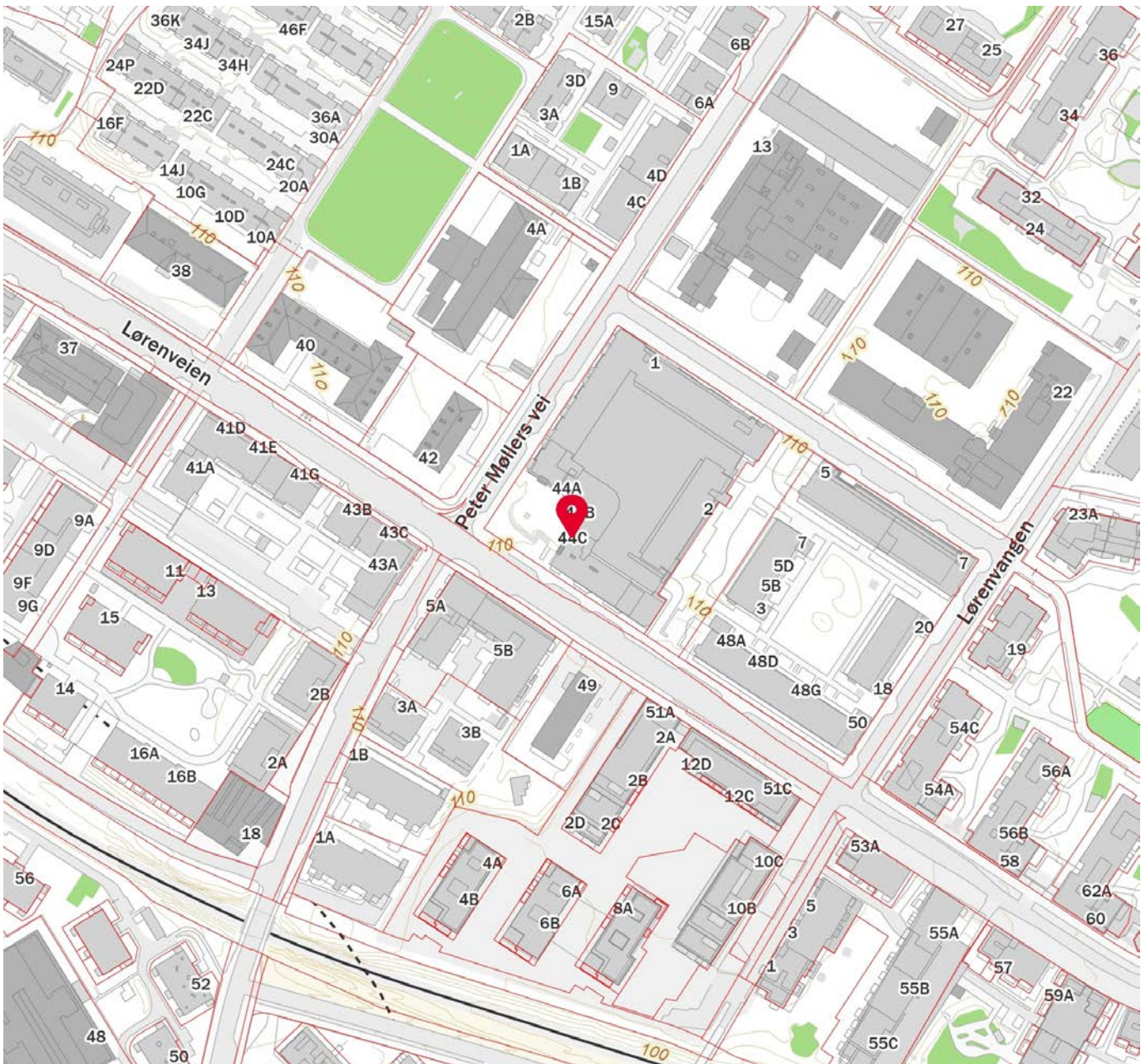
0%

47%

■ Løren
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lørenveien 44C
0585 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang**Telefon:** 468 28 887
E-post: mw@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre